

Sygn. akt II Ca 875/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 maja 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **A. Z.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 7 maja 2013 r., sygn. akt I C 236/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda A. Z. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 875/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, Wydział I Cywilny, zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda A. Z. kwotę 3.010,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym, poczynając od dnia 19 września 2012 r. do dnia zapłaty (I), oddalił powództwo w pozostałej części (II) oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda A. Z. kwotę 751 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (III).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Powód A. Z. jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomości, położonego w S. przy ul. (...). Lokal ten jest przez powoda użytkowany co najmniej od 1992 roku. Zarząd nieruchomością wspólnymi jest z kolei wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S..

Uchwałą 1/2002 Komisji Rewizyjnej SM (...) w S. zatwierdzono regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców. Zgodnie z § 10 ust. 9 tego regulaminu nie można zabudowywać pionów instalacji wod.-kan. i gazowych w sposób uniemożliwiający dostęp do tych pionów w przypadkach awaryjnych lub remontowych. Demontaż zabudów pionów w przypadku konieczności wykonania jakichkolwiek prac tych pionów obciąża spółdzielcę.

Komisja Rewizyjna SM (...) uchwałą nr 4/2010 z dnia 25 marca 2010 r. uchyliła ww. regulamin i uchwaliła nowy Regulamin porządku domowego, zasad współżycia mieszkańców i używania lokali, boksów garażowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Zgodnie z § 13 ust. 11 i 12 tego regulaminu użytkownik balkonu jest obowiązany udostępnić balkon w celu wykonania robót remontowych w tym do opróżnienia balkonu z przedmiotów utrudniających remont i jest on też odpowiedzialny za zniszczenia posadzki balkonu, przegród poziomych i pionowych, jeżeli nastąpiło ono z powodu niewłaściwego użytkowania balkonu i niestosowania się do postanowień regulaminu. Z kolei w myśl § 18 ust. 6 regulaminu w przypadku zabudowania przez członka spółdzielni lub właściciela lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, kosztami demontażu obudowy kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochrono – dekoracyjnymi w razie prowadzenia robót remontowo – naprawczych, obciążony zostanie właściciel lokalu

Komisja Rewizyjna SM (...) uchwałą 5/2010 z dnia 25 marca 2010 r. m.in. uchwaliła Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami i ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Zgodnie z § 19 ust. 1 i 2 tego regulaminu, spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewniania sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiającym członkom spółdzielni, osobom niebędącymi członkami i najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku, nadto spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do utrzymania w należyтым stanie technicznym, estetycznym oraz zapewnia sprawne funkcjonowanie instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz sprawna obsługę administracyjną. Zgodnie z § 19 ust. 4 lit. d i j, Spółdzielnia jest zobowiązana do naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej (zw., cw.) wraz z zaworem odcinającym w lokalu od strony pionu do zaworu odcinającego za urządzeniem pomiarowym wewnątrz lokalowym (wodomierzem) (...) oraz do natychmiastowego likwidowania zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien sopli lodowych itd.. Z kolei zgodnie z § 20 ust. 2 tego regulaminu członek spółdzielni, osoba niebędąca członkiem i najemca winni udostępnić Spółdzielni lokal (...) do dokonania przeglądu kontrolnego oraz dla wykonania niezbędnych napraw, usunięcia awarii, konserwacji lub remontu związanych z lokalem lub poza nim np. balkony.

W budynku gdzie zlokalizowany jest lokal powoda zaistniała konieczność przeprowadzenia remontu balkonów oraz wymiany pionów wodociągowych.

Pozwana umową nr (...) z dnia 30 września 2011 roku zleciła Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu remontu 15 balkonów w czterech pionach w budynku przy ul. (...), C, D, E.

Na balkonie celem wykonania prac remontowych wykonawca skuł terakotę. Po wykonaniu prac remontowych skutej nawierzchni nie odbudował. Pismem z dnia 23 stycznia 2012 roku powód zwrócił się do pozwanej, gdzie poinformował, że wbrew jego woli terakota została skuta i zażądał niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego. W odpowiedzi pismem z dnia 14 lutego 2012 roku pozwana poinformowała powoda, że prace uzasadniały zły stan techniczny posadzek, gzymsów i opierzeń oraz nieprawidłowe wykonanie i montaż pokrycia posadzek przez mieszkańców. Pismem z dnia 15 lutego 2012 r. powód zażądał od pozwanej przywrócenia stanu poprzedniego w terminie miesiąca od daty otrzymania pisma, wskazując że po upływie tego terminu sam wykona powyższe na koszt Spółdzielni.

Powód po uzyskaniu informacji o zamierzonej wymianie rur, pismem z 14 lutego 2012 r. poinformował pozwaną, że nie wyraża zgody na dewastację mieszkania przez skuwanie kafelków.

Umową nr (...) z dnia 6 marca 2012 r. pozwana zleciła M. T. roboty remontowe polegające na wymianie 16 pionów (8 łazienkowych i 8 kuchennych) w lokalach mieszkalnych w klatkach B, C, D i E w budynku należącym do zasobów Spółdzielni z rur stalowych na rury PP (stabilizowane na wodzie ciepłej i cyrkulacji) oraz demontaż szachtów i powtórnej ich zabudowie płytą gipsowo – kartonową.

W lokalu powoda w ramach ww. umowy w łazience zdemontowano stare rury i zamontowano nowe. Powód szacht techniczny gdzie przebiegały te rury miał zabudowany płytami drewnianymi i na tą konstrukcję miał nałożone kafelki. Dostęp do szachtu technicznego był pozostawiony przez drzwiczki na zawiasie, również oklejone kafelkami. Aby wymienić rury konieczne było skucie kafli i demontaż drewnianej konstrukcji, ponieważ stare rury były o średnicy 32-40 mm, sztywne i dodatkowo trzeba było je odkuć od stropu. Prace te wykonywał A. K., który za dodatkową odpłatnością, zaproponowaną przez powoda, miał odbudować drewnianą konstrukcję i obudować ją kafelkami, jednak ze względu na brak czasu nie przystąpił do tego. Powód nie chciał aby odbudowa zniszczonej konstrukcji odbyła się w technologii zaoferowanej przez Spółdzielnię, tj. z płyt gipsowo – kartonowych.

Kafelki w łazience oraz terakota na balkonie przed ich skuciem były w dobrym stanie technicznym. Dla odtworzenia stanu lokalu sprzed remontu balkonu i wymiany pionów w łazience, powód zawarł w dniu 1 czerwca 2012 roku umowę o dzieło ze swoim synem W. Z., której przedmiotem było: na balkonie wyrównanie podłoża z gruntowaniem, wyrównanie ścian pod cokoły, położenie płytek, fugowanie płytek i montaż cokołów (za 1.230 zł), a w łazience: zabudowa z płyt wraz z przygotowaniem otworu rewizyjnego, położenie 2,3 m² płytek z fugowaniem oraz montaż płytki rewizyjnej na magnesy (za 720 zł). Łącznie powód za ww. prace zapłacił W. Z. w dniu 21 sierpnia 2012 r. umówione 1.950 zł, z czego kwota 371 zł została odprowadzona do urzędu skarbowego jako podatek. (...) niezbędne do prac kosztowały łącznie 1060,83 zł.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 3016,83 zł, czemu pozwana pismem z dnia 4 września 2012 roku odmówiła.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, iż oparte na przepisie art. 415 k.c., powództwo okazało się w zdecydowanej części uzasadnione.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w sprawie niekwestionowanym było, że pozwana przeprowadziła remont balkonu użytkowanego przez powoda oraz wymieniła rury w łazience i skutkiem tych prac było skucie terakoty na balkonie oraz zniszczenie drewnianej konstrukcji w łazience oklejonej kafelkami. Sąd dodał, iż lokal do stanu sprzed remontu przywrócony nie został, czego pozwana nie kwestionowała, jednakże swoje działanie uzasadniała obowiązującymi regulaminami.

Sąd I instancji zauważył, iż nieodzowną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 415 k.c. jest istnienie związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. między zawinionym zachowaniem danej osoby, a wyrządzoną szkodą. Sąd zwrócił uwagę, iż z ustalonego stanu faktycznego wynika, że działanie pozwanej było bezprawne. Dodał, iż powód nigdy nie kwestionował samej zasadności remontu.

Według Sądu Rejonowego, w przypadku łazienki nie ulega wątpliwości, że jest ona częścią lokalu którego właścicielem jest powód, jednakże obowiązujące przepisy generują wątpliwości odnośnie statusu prawnego balkonu tj. czy jest on częścią nieruchomości wspólnej czy przynależnością do lokalu. Sąd I instancji powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. (III CZP 10/08) wskazał, iż właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu, zaś wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową.

W ocenie Sądu Rejonowego nie ma wątpliwości, że balkon, którego dotyczy niniejsza sprawa, służy do wyłącznego użytku powoda - właściciela lokalu nr (...), ponieważ wejście na ów balkon prowadzi wyłącznie z jego lokalu mieszkalnego, co przesądza, że balkon ten jest tą częścią budynku, która służy wyłącznie do jego użytku, co w świetle art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, wyłącza możliwość uznania go za element nieruchomości wspólnej. Jest to zatem część przynależna do lokalu powoda.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż w niniejszej sprawie spółdzielnia mieszkaniowa, na podstawie przyjętego regulaminu przyjęła na siebie obowiązek dbania o stan techniczny balkonu, czego powód nie kwestionował i co w samo w sobie nie jest ingerencją w jego prawo własności. Sąd dodał, iż przepisy regulaminu, na które pozwana się powołuje, dające podstawę dostępu i do balkonu i do łazienki, są powtórzeniem przepisów ustawowych, w szczególności art. 6¹ ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego 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. Według Sądu Rejonowego tego uprawnienia pozwanej nikt nie kwestionuje, jednakże istotne jest czy pozwana korzystając z tego uprawnienia może zdemolować lokal. Sąd I instancji podniósł, iż nie znajduje podstaw do takiego twierdzenia, gdyż ani w przepisach ustawy Prawo budowlane ani w wydanych na jej podstawie rozporządzeniach Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, nie ma wprowadzonego obowiązku pozostawienia w całości niezabudowanych rur wodociągowych. Jest jedynie mowa o dostępie do wodomierzy i obowiązku ich legalizacji, zaś taki dostęp powód zapewnił drzwiczkami rewizyjnymi. Ponadto Sąd wskazał, iż pozwana sama sobie przeczy przedstawiając umowę z dnia 6 marca 2012 r., gdzie w § 1 ust. 2 zleciła wykonawcy demontaż szachtów i powtórnią ich zabudowę płytą G-K a tym samym sama przyjęła możliwość zabudowy, ale przy użyciu wygodnego dla siebie materiału, chociaż nie ma żadnych podstaw do dyktowania właścicielowi jakich materiałów wykończeniowych ma użyć w swoim lokalu.

W odniesieniu do balkonów Sąd Rejonowy nadmienił, iż ww. akty prawne nie dają podstaw do zakazywania właścicielom położenia na nich warstwy terakoty. Sąd zwrócił uwagę, iż pozwana zarzucała, że niewłaściwe położenie terakoty spowodowało konieczność remontu, jednakże zawarła umowę o remont aż 15 balkonów, użytkowanych od bez mała 1992 r., co oznacza, że wszystkie te balkony uległy podobnej technicznej degradacji, przy czym powód nie kwestionował konieczności remontu balkonu. W ocenie Sądu I instancji zarzut niewłaściwego położenia terakoty ponad 10 lat temu wymaga wiadomości specjalnych, gdyż do wykazania twierdzenia, że potrzeba remontu balkonu powstała na skutek prac prowadzonych ponad 10 lat temu, konieczna byłaby opinia biegłego. Sąd Rejonowy podkreślił, iż pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu na okoliczność, że remont był przeprowadzany tylko i wyłącznie na skutek działań powoda, zaś z racji, że jest to zarzut prawotamujący, to na pozwanej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodzenia.

Wobec powyższego Sąd I instancji podniósł, iż działanie pozwanej było bezprawne oraz zawinione, gdyż pozwana działała, bezpodstawnie przyjmując, że jest uprawniona do dewastacji lokalu powoda i wyrządziła szkodę, a między działaniem i szkodą istnieje związek przyczynowo - skutkowy. Sąd zaznaczył, iż naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu. Według Sądu Rejonowego, powód zażądał przywrócenia stanu poprzedniego, czego pozwana nie uczyniła, wobec czego wysokość szkody odpowiada wartości materiałów i prac niezbędnych do przywrócenia stanu poprzedniego. Powód zapłacił za materiały łącznie 1.060,83 zł (954,18 + 9 + 60,37 + 37,28) i za robociznę 1.950 zł, co łącznie dało 3010,83 zł. Sąd dodał, iż powyższe kwoty wynikają z przedstawionych rachunków, umowy o dzieło oraz dowodu przelewu podatku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na treści art. 98 k.p.c., oraz art. 100 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się pozwana, która w wywiedzionej apelacji, zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa.

Apelująca zarzuciła wyrokowi:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez uznanie, iż w mieszkaniu powoda występował wystarczający i odpowiadający sztuce budowlanej dostęp do szachtu technicznego,
2. błąd w ustaleniach faktycznych mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez uznanie, iż Spółdzielnia była zobowiązana do wykonywania remontu balkonu powoda,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 18 § 5 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze poprzez przyjęcie, iż fakt posiadania przez powoda tytułu odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, zwalnia powoda z obowiązku ciążącego na członku spółdzielni w postaci przestrzegania postanowień statutu i opartych na nim regulaminów,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 415 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie wskutek przyjęcia, iż działanie pozwanej miało charakter bezprawny mimo braku przesłanek do takiej konkluzji,
5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 361 k.c. i 362 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie pomimo, iż powód przyczynił się do zwiększenia szkody, tj. powstania dodatkowych kosztów rekonstrukcji zabudowy szachtów pionów wodnych i kanalizacyjnych wskutek ich zabudowania w sposób uniemożliwiający stały dostęp do nich tj. sposób niezgody z zasadami sztuki budowlanej oraz z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami,
6. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 278 § 1 k.p.c., poprzez dokonywanie ustaleń wymagających wiadomości specjalnych z pominięciem opinii biegłego tj. przyjęcie, iż odpowiadała standardom budowlano-technicznym wyznaczonym przez dobre praktyki budowlane i sztukę budowlaną.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż chociaż Sąd I instancji stwierdził, że działanie pozwanej było działaniem bezprawnym, z treści uzasadnienia nie wynika na czym owa bezprawność miałyby polegać. Apelująca wskazała, iż zarówno powód jak i sam Sąd nie kwestionowali, że przeprowadzone prace remontowe dotyczące balkonów i wymiany rur wodociągowych były konieczne, w tym naprawa kanalizacji wodociągowej była konieczna z uwagi na wcześniejsze awarie i jej stan techniczny, a prace na balkonach spowodowane były zagrożeniem życia/zdrowia mieszkańców z uwagi na odpadanie tynków zewnętrznych i gzymsów. W ocenie skarżącej brak również podstaw do przyjęcia, iż na Spółdzielni ciążył obowiązek uzgodnienia z wykonawcą prac dotyczących wymiany pionów wodnych, przywrócenia przez wykonawcę stanu poprzedniego w technologii zastanej u danego lokatora lub właściciela lokalu. Apelująca uznała, iż zapis o obowiązku wykonawcy ponownej zabudowy szachtów płytą G-K stanowiło wykazanie należytej staranności przez Spółdzielnię w zabezpieczeniu interesów jej członków.

Skarżąca zwróciła uwagę, iż podstawą uznania przez Sąd Rejonowy, że Spółdzielnia miała obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego zabudowy szachtów pionów wodnych i kanalizacyjnych był fakt, iż powodowi przysługuje do lokalu mieszkalnego tytuł własności. Sąd uznał bowiem, iż prawo własności ma charakter prawa bezwzględne i w związku z tym brak jest podstaw do ograniczania właściciela co do sposobu zabudowy szachtów pionów wodnych i kanalizacyjnych. Apelująca podkreśliła jednak, iż Sąd całkowicie pominął okoliczność, że powód jako członek Spółdzielni na podstawie art. 18 § 5 pkt 1 ma obowiązek przestrzegania postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów. Zgodnie zaś z § 18 ust 6, przyjętego przez Komisję Rewizyjną SM (...) uchwałą nr 4/2010 z dnia 25.03.2010 r., Regulaminu porządku domowego, zasad współżycia mieszkańców i używania lokali, boksów garażowych w budynkach SM (...) w S. - w przypadku zabudowania przez członka Spółdzielni lub właściciela lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, kosztami demontażu obudowy kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochronno-dekoracyjnymi w razie prowadzenia robót remontowo-naprawczych, obciążony zostanie właściciel lokalu. Skarżąca dodała, iż analogiczny zapis zawierał przyjęty

przez Komisję Rewizyjną SM (...) uchwałą nr 1/2002 z dnia 13 listopada 2002 r. Regulamin porządku domowego, zasad współżycia mieszkańców i używania lokali budynku SM (...) w S. (§ 10 pkt 9).

Zdaniem apelującej Sąd I instancji nie wziął także pod uwagę, iż z dobrej praktyki budowlanej oraz zasad sztuki budowlanej wynika, że kanał z pionami instalacyjnymi (tzw. szacht) powinien być dostępny na całej swej powierzchni znajdującej się w lokalu mieszkalnym, gdyż prowadzone prace w zakresie wymiany pionów wodnych wymagają dostępu do szachtów pionów wodnych i kanalizacyjnych oraz zaworów, wobec czego te elementy usytuowane w lokalu mieszkalnym winny być otwarte albo zabudowane w sposób umożliwiający stały dostęp do nich.

Skarżąca zaznaczyła, iż Sąd wbrew zeznaniom M. K. - osoby wykonującej prace w zakresie instalacji wodnokanalizacyjnej i posiadającej w tym przedmiocie odpowiednie doświadczenie zawodowe stwierdził, iż w lokalu powoda był odpowiedni dostęp do szachtów pionów wodnych i kanalizacyjnych oraz zaworów, podczas gdy świadek wskazał, że szachty te były zabudowane w sposób nieprawidłowy, tj. w sposób uniemożliwiający stały dostęp do nich oraz wykonanie jakichkolwiek prac remontowych, a nawet w sposób znacznie utrudniający odczytanie liczników lub wymianę wodomierzy. Wobec powyższego apelująca uznała, iż stwierdzenie Sądu Rejonowego o prawidłowym dostępie do szachtów nie znajduje oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, a nadto dokonane zostało w sposób sprzeczny z dobrymi praktykami budowlanymi i sztuką budowlaną oraz z pominięciem opinii biegłego.

Skarżąca podkreśliła ponadto, iż Sąd nie zastosował przepisów art. 361 i 362 k.c. Zdaniem apelującej obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego szachtów ciążyłby na niej ewentualnie wówczas gdyby w mieszkaniu powoda istniał prawidłowy dostęp do szachtów pionowych wodnych i kanalizacyjnych, jednakże całkiem inna jest sytuacja gdy przeprowadzenie prac remontowych jest utrudnione ze względu na zabudowanie kanału skutkujące dodatkowymi kosztami rekonstrukcji zabudowy kanału. Powstania bowiem tego typu kosztów nie można uznać za normalne następstwa działania lub zaniechania pozwanej, a do powstania takich kosztów ewidentnie przyczynia się właściciel lokalu.

W zakresie rekonstrukcji posadzki balkonu powoda skarżąca stwierdziła, iż wbrew twierdzeniom Sądu zarówno ze Statutu jak i z wydanych na jego podstawie regulaminów nie wynika aby Spółdzielnia przejęła na siebie obowiązek remontu balkonu powoda. Dodała, iż jak wynika z uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, prace remontowe balkonu powoda ciążyły na samym powodzie albowiem balkon ten stanowił pomieszczenie przynależne do jego lokalu mieszkalnego, jako służące wyłącznie do jego użytku, do którego wejście prowadzi wyłącznie z jego lokalu mieszkalnego. Z tego względu apelująca uznała, iż podjęcie się zorganizowania tych prac przez Spółdzielnię było wyrazem jej dobrej woli i troski o życie i zdrowie mieszkańców budynku, w związku z czym należy uznać, iż Spółdzielnia mogła ponosić wyłącznie koszty robocizny tego typu prac, natomiast zasady przywrócenia stanu poprzedniego posadzki balkonu i poniesienia w tym zakresie kosztów leżały w gestii powoda.

W uzupełnieniu apelacji pozwana wskazała, iż zarzuca dodatkowo wyrokowi naruszenie przepisu art. 429 k.c. poprzez jego niezastosowanie, wskutek czego przyjęto, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez powoda.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że zleciła ona wykonanie prac remontowych balkonów oraz wymianę pionów wodnych i kanalizacyjnych podmiotom, które zawodowo trudnią się wykonywaniem takich czynności. Apelująca zaznaczyła, iż powód w toku postępowania nie wykazał okoliczności pozwalających na przyjęcie, że pozwana ponosi winę w wyborze podmiotów lub nadzorze wykonywania umów, wobec czego powództwo winno zostać oddalone.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i aprobuje ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia, zaś powielanie ich jest zbędne.

Bezspornym jest, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia prawa własności powoda. Niewątpliwym jest także to, iż usprawiedliwienie takiego naruszenia powinno mieć wyraźne oparcie w przepisach prawa a ciężar dowodu w tym przypadku obciąża apelującą, gdy to ona z tego faktu wywodzi skutki prawne w postaci uwolnienia się od odpowiedzialności za uszkodzenie mienia powoda.

Wbrew stanowisku skarżącej, niewystarczające są w tej mierze przepisy upoważniające zarządcę nieruchomości do wstępu do lokalu w celu wykonania koniecznych robót. Przepisy te bowiem umożliwiają jedynie dostęp do lokalu, jednakże w żadnym razie nie zezwalają na dokonywanie w nim czynności powodujących uszkodzenia w mieniu właściciela bez ich późniejszej naprawy.

Na uwagę zasługuje także okoliczność, iż apelująca w umowie nr (...) z dnia 6 marca 2012 r., zawartej z wykonawcą robót związanych z wymianą pionów, wyraźnie przewidziała obowiązek wykonawcy do demontażu szachtów i ich powtórnej zabudowy płytą G-K. Bezspornie zatem skarżąca z góry zakładała, iż w trakcie prac dojdzie do uszkodzeń w lokalach, w tym także w lokalu powoda. Z tego względu całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia przepisu art. 429 k.c., w myśl którego, 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. Powstałe uszkodzenia nie wynikały bowiem z niewłaściwego działania wykonawcy w ramach zawartej z pozwaną umową, lecz były nieuniknioną i założoną z góry konsekwencją przeprowadzanego remontu. Tym samym pozwana nie może zwolnić się od odpowiedzialności poprzez stwierdzenie, że powód nie wykazał jej winy w wyborze lub nadzorze nad wykonawcą, gdyż nie ulega wątpliwości i czego świadomość niewątpliwie skarżąca miała, że uszkodzenia te powstałyby niezależnie do tego jaki wykonawca wykonywałby zlecone mu prace. Dodać także należy, iż jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, pozwana nie ma żadnych podstaw do określania z jakich materiałów ma zostać wykonana ponowna zabudowa szachtów, wobec czego powód miał pełne prawo sprzeciwić się wykonaniu jej w technologii przewidzianej w umowie z wykonawcą, tym bardziej, że pierwotna zabudowa była wykonana z zupełnie innego materiału. Nadmienić także należy, iż wykonawca zakładał dokonanie odbudowy zniszczonej zabudowy, jednakże nie wykonał jej z uwagi na brak czasu.

Podzielić należy stanowisko Sądu I instancji, że obowiązujące przepisy nie zawierają regulacji, z której wynikałoby, że szacht powinien być dostępny na całej swojej powierzchni znajdującej się w lokalu mieszkalnym. Sąd trafnie bowiem zauważył, iż przepisy stanowią jedynie o dostępie do wodomierza i obowiązku ich legalizacji, zaś taki dostęp niewątpliwie był przez powoda zapewniony poprzez drzwiczki rewizyjne. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż brak jakiegokolwiek zabudowy rur wodnokanalizacyjnych ułatwia przeprowadzanie na nich prac konserwacyjno-remontowych, jednakże tzw. dobra praktyka budowlana nie może być źródłem obowiązków nie przewidzianych w przepisach prawa a taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie.

Wbrew twierdzeniom apelującej, Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny w żaden sposób nie wskazał, iż w mieszkaniu powoda występował wystarczający i odpowiadający sztuce budowlanej dostęp do szachtu technicznego, wobec czego zarzut w tym przedmiocie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Chybiony okazał się również zarzut niewłaściwego ustalenia przez Sąd, że pozwana była zobowiązana do wykonywania remontu balkonu powoda. Z akt sprawy jednoznacznie wynika, iż Spółdzielnia w regulaminie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami i ustalenia opłat za używanie lokali, przyjęła na siebie obowiązek natychmiastowego likwidowania zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych. Poza tym w kierowanym do powoda piśmie pozwana wskazała, iż prace remontowe balkonów wynikały między innymi ze złego stanu technicznego posadzek, gzymsów i opierzeń oraz nieprawidłowe wykonanie i montaż pokrycia posadzek, co stanowi niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia mieszkańców. Wobec powyższego nie ulega wątpliwości, iż podjęcie prac remontowych przez apelującą miało oparcie w zapisach regulaminu a tym samym

stanowiło wykonanie jej obowiązku. Zauważyć jednakże należy, iż nie świadczy to o tym, że miała ona uprawnienie do dokonania na balkonie powoda wskazanych przez niego zniszczeń. Jak już bowiem wcześniej wspomniano, obowiązujące przepisy zezwalają jedynie na dostęp do lokalu, czy też jak w przypadku balkonu pomieszczenia przynależnego, nie zezwalając przy tym na dokonywanie zniszczeń mienia i narzucenie właścicielowi lokalu obowiązku ich naprawy. Nie ma przy tym jakiegokolwiek znaczenia fakt, iż balkon służy wyłącznie do użytku powoda. Skoro bowiem wskutek przeprowadzanych na zlecenie pozwanej prac, doszło do uszkodzenia należącego do powoda mienia, skarżąca winna szkody te naprawić bądź wykazać swe uprawnienie do uszkodzenia tego mienia. Całkowicie nieistotna jest przy tym okoliczność, z jakich powodów prace te były wykonywane, gdyż istotny jest skutek w postaci zaistnienia szkody wywołanej przez działania apelującej.

Powyższe okoliczności prowadzą jednocześnie do wniosku, iż nie sposób podzielić zarzutu skarżącej, że Sąd I instancji naruszył przepis art. 18 § 5 pkt. 1 ustawy prawo spółdzielcze. W myśl tego przepisu, członek spółdzielni ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów. Brak jest jednak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż obowiązujące przepisy czy to prawa powszechnego, czy też statutu czy regulaminu zezwalają na naruszanie substancji mieszkaniowej powoda w wyniku podejmowanych przez Spółdzielnię prac remontowych, bez jej późniejszego naprawienia. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w toku remontu z różnych przyczyn, może dochodzić do uszkodzenia bądź zniszczenia mienia, jednakże w każdym przypadku tego rodzaju szkody winny zostać naprawione. Jedyną zatem ingerencją w prawo własności powoda, jaką pozwana była uprawniona dokonać, polegała zatem wyłącznie na uzyskaniu dostępu do lokalu powoda w celu przeprowadzenia prac remontowych w łazience oraz na balkonie. Bezsprene jednak zobowiązana była do naprawienia wszelkich szkód jakie wyniku tych prac mogły powstać, czego niewątpliwie nie uczyniła.

Nie sposób podzielić także twierdzeń apelującej, iż powód w jakikolwiek sposób przyczynił się do zwiększenia szkody. Nie zostało bowiem w żaden sposób wykazane, iż powód nie mógł dokonać zabudowy szachtu w sposób dla siebie dogodny, zwłaszcza, że został zapewniony dostęp do wodomierzy i zaworów. Tym samym zarzut naruszenia art. 361 k.c. i 362 k.c. również jest chybiony.

Za chybiony należy również uznać zarzut dokonywania przez Sąd ustaleń wymagających wiadomości specjalnych bez dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Wiadomości specjalnych wymagał bowiem jedynie zarzut pozwanej niewłaściwego położenia terakoty na balkonie, który zmierzał do wykazania konieczności przeprowadzenia remontu balkonu, czego powód nie kwestionował. Sąd I instancji słusznie też zauważył, iż to na pozwanej spoczywał ciężar dowodu, iż remont był przeprowadzany tylko i wyłącznie na skutek działań powoda, zaś na tę okoliczność nie zostały zawnioskowane jakiegokolwiek środki dowodowe.

Tym samym, uznając trafność wydanego rozstrzygnięcia, na podstawie art. 385 k.p.c., należało apelację pozwanej oddalić, o czym orzeczono w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2 wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Wobec oddalenia apelacji, uznając pozwaną za stronę przegrywającą w niniejszej sprawie, zasadnym było zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą składało się wynagrodzenie dla reprezentującego powoda pełnomocnika, wynikające z przywołanego wyżej rozporządzenia.