

Sygn. akt II Ca 1298/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.)
Sędziowie:	SO Iwona Siuta SO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ś.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 11 września 2013 r., sygn. akt I C 77/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ś. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1298/13

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) 12-12A w Ś. wniosła przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w S. powództwo o zapłatę kwoty 75 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 marca 2009 r. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że zawarła z pozwaną umowę ubezpieczenia nieruchomości. W dniu 24 sierpnia 2008 r. w jednym z mieszkań wybuchł pożar, który zniszczył część budynku, w tym znaczną część dachu budynku. Powódka zgłosiła pozwanej szkodę bezzwłocznie po pożarze. Pozwana prowadziła postępowania likwidacyjne w

sposób opieszwały i niestaranny. Powódka oszacowała swoją szkodę na kwotę 263 007,45 zł, z czego pozwana zapłaciła kwotę 185 959,36 zł, stąd też powinna dopłacić jeszcze kwotę 77 048,09 zł. Uwzględniając możliwe drobne pomyłki w kosztorysowaniu powódka ograniczyła swoje żądanie do kwoty 75 000 zł. Powódka wskazała, że pozwana już w dniu 24 lutego 2009 r. dysponowała opinią rzeczoznawcy i gdyby ta opinia w sposób prawidłowy oceniała zakres i wysokość szkody powódki, to pozwana winna zakończyć postępowanie najpóźniej w dniu 24 marca 2009 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i opłaty skarbowej w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że umowa ubezpieczenia zawarta została z zastosowaniem Ogólnych Warunków Ubezpieczenia, których tekst został doręczony powódce przed zawarciem umowy. W oparciu o ustalenia rzeczoznawcy, pozwana wypłaciła na rzecz powódki odszkodowanie w łącznej wysokości 185 959,36 zł. Zarzuciła, że powódka nie wykazała, aby należności wynikające z rachunków za wywóz nieczystości pozostawały w związku ze zdarzeniem oraz że powódka nie przedstawiła rachunku za osuszanie instalacji elektrycznej na kwotę 817 zł. W zakresie zwrotu kosztów remontu dwóch mieszkań wskazała, że nie zrefundowana różnica dotyczy kosztu wykonania powłok malarskich wewnątrz mieszkań, które nie były ubezpieczone przez powódkę. Według pozwanej, powódka w sposób znaczący zmieniła dotychczasową konstrukcję dachu i koszty związane z tą zmianą nie są objęte zakresem ubezpieczenia.

Wyrokiem z dnia 11 września 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu: (I) zasądził od pozwanej (...) Towarzystwa (...) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś. kwotę 75 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 marca 2009 r. do dnia zapłaty; (II) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; (III) nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 6 780,96 zł tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że współwłaściciele nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym tworzą z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową.

W dniu 3 grudnia 2007 r. powódka zawarła z (...) Spółką Akcyjną w S. umowę ubezpieczenia nieruchomości na okres do dnia 2 grudnia 2008r., obejmujący sumę ubezpieczenia na kwotę 950 000 zł. Zakres ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych był pełny, a budynki, budowle i lokale ubezpieczone były według wartości odtworzeniowej.

W dniu 24 sierpnia 2008 r. w jednym z mieszkań w tej nieruchomości wybuchł pożar, który zniszczył część budynku, w tym znaczną część dachu budynku. Większość uszkodzeń powstała w wyniku pożaru, a pozostała część spowodowana była prowadzoną akcją gaśniczą.

Zarządca powódki zgłosił pozwanej szkodę w dniu 27 sierpnia 2008 r. i w tym dniu pozwana wykonała oględziny nieruchomości. Powódka powiadomiła pozwaną pismem z dnia 9 września 2008 r. o konieczności przystąpienia do prac remontowych i przesłała kopię kosztorysu robót wraz z ofertą Spółki (...) na kwotę 249 600 zł plus podatek VAT oraz faktury za prace już poniesione. Przed pożarem dach był pokryty gontem bitumicznym, a po pożarze powódka zleciła pokrycie dachu blachodachówką. Powódka wydatkowała następujące kwoty tytułem pokrycia szkody wynikłej z pożaru w budynku:

- 1) 1.810,98 zł - tytułem wywozu nieczystości z nieruchomości przez Spółkę z o.o. (...),
- 2) 337,05 zł - tytułem wywozu nieczystości z nieruchomości przez Spółkę z o.o. (...),
- 3) 218,28 zł - tytułem wywozu nieczystości z nieruchomości przez Spółkę z o.o. (...),
- 4) 990,46 zł - tytułem kosztów zakupu materiałów niezbędnych dla zabezpieczenia dachu budynku po zakończeniu akcji gaśniczej,
- 5) 1 000 zł - tytułem kosztów zabezpieczenia dachu budynku folią budowlaną,

- 6) 500 zł - tytułem kosztów zabezpieczenia siatką folii ułożonej na dachu budynku,
- 7) 2 244,80 zł - tytułem kosztów wynajęcia podestu ruchomego w dniu pożaru w celu wykonania prac zabezpieczających spalony dach,
- 8) 509,32 zł - tytułem kosztów przygotowania rozdzielni elektrycznej po pożarze,
- 9) 213,50 zł - tytułem kosztów przyłączenia energii elektrycznej przez (...) S.A.,
- 10) 3 491,77 zł - tytułem kosztów osuszania instalacji energetycznej,
- 11) 5 228,02 zł - tytułem kosztów naprawy instalacji tv,
- 12) 18 283,88 zł - tytułem robót dotyczących remontu klatek schodowych,
- 13) 26 719,91 zł - tytułem robót dotyczących remontu mieszkań,
- 14) 154 973,17 zł - tytułem robót budowlanych dotyczących remontu budynku,
- 15) 3 000 zł – tytułem - kosztów nadzoru inwestorskiego,
- 16) 42 668,82 zł -tytułem kosztów osuszenia budynku.

Pozwana wypłaciła powódce odszkodowanie w łącznej kwocie 185 959,36 zł, na którą składały się jednostkowe kwoty z następujących pozycji: w całości wypłacone zostały kwoty z pozycji nr 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16; w części wypłacone zostały kwoty z pozycji 13 (20 760,08 zł) i 14 (93 948,67 zł); nie zostały wypłacone kwoty z pozycji 2 i 3.

Kosztorysowa wartość remontu mieszkań (powyższa pozycja 13) wynosiła 31 007,89 zł, zaś kosztorysowa wartość remontu dachu, lecz z uwzględnieniem stawek i narzutów zastosowanych przez wykonawcę Spółkę z o.o. (...) w S. wynosiła 195 369,80 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Rejonowy zważył, że powództwo jest w całości uzasadnione.

Sąd pierwszej instancji odwołał się do przepisu art. 805 § 1 i § 2 pkt 1 k.c. Wskazał, że przedmiotem niniejszego procesu jest realizacja obowiązku pozwanego wynikającego z umowy ubezpieczenia z dnia 3 grudnia 2007 r.. Bezsporna była okoliczność, iż pożar z dnia 24 sierpnia 2008 r. zniszczył część ubezpieczonego budynku powodowej Wspólnoty oraz, że zdarzenie to stanowi wypadek przewidziany umową stron skutkujący po stronie pozwanej obowiązkiem zapłaty odszkodowania. Poza sporem pozostawała okoliczność, że kwota odszkodowania nie przekracza sumy ubezpieczenia. Zasady wypłaty odszkodowania przewidziane zostały w ogólnych warunkach ubezpieczenia stanowiących integralną część umowy. Z umowy wynika, że ubezpieczenie dotyczyło wartości odtworzeniowej. Z definicji widniejącej w § 5 pkt 49 OWU wynika, że wartość odtworzeniowa to wartość odpowiadająca koszom przywrócenia mienia do stanu nowego, lecz nieulepszono, tj. w przypadku budynku lub budowli jest to wartość odpowiadająca kosztom odbudowy w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych technologii, konstrukcji i standardu wykończenia, przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów i materiałów. Wartość odtworzeniowa odpowiada kosztom, które zostały poniesione w celu przywrócenia ubezpieczonego mienia do stanu sprzed szkody. Wysokość odszkodowania określa § 13 pkt 1 ppkt 1b) OWU stanowiący, że rozmiar szkody dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia określa się na podstawie cen z dnia ustalenia odszkodowania, przy czym dla budynków, budowli i lokali - według wartości (w pełnej wysokości przy wartości odtworzeniowej) kosztów remontu lub odbudowy w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji i materiałów, potwierdzonych rachunkiem wykonawcy lub kalkulacją poszkodowanego. Ogólne Warunki Ubezpieczenia przewidują określenie wysokości odszkodowania na dwa sposoby - albo potwierdzonej rachunkiem wykonawcy, albo kalkulacją poszkodowanego. Sposoby te uzależnione są

od tego, czy poszkodowany zlikwidował już szkodę i żąda zwrotu kosztów wykonawcy, czy też planuje dopiero szkodę zlikwidować i w tym celu przygotował kalkulację, aby móc przewidzieć koszty prac remontowych.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota usunęła szkodę remontując budynek po pożarze. Wszystkie czynności usuwające szkodę zostały już podjęte, stąd też powódka dochodzi zwrotu kosztów potwierdzonych rachunkami. Większa część tych rachunków została już przez pozwanego uwzględniona, na łączną kwotę 185 959,36 zł. Pozwana nie zwróciła powódce kosztów wynikających z pozycji nr 2 i 3 pozwu w kwotach 337,05 zł i 218,28 zł z tytułu kosztów wywozu nieczystości z nieruchomości, bowiem - według pozwanej - powódka nie wykazała, że te należności pozostają w związku ze zdarzeniem z dnia 24 sierpnia 2008 r.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że biegły sądowy ujął w swojej opinii zasadność poniesienia przez powódkę tych kosztów. Brak jest racjonalnego wytłumaczenia odmowy zaliczenia tych wydatków do odszkodowania, skoro wiązały się one bezpośrednio z koniecznością uporządkowania terenu po pracach remontowych odtworzeniowych po pożarze.

Sąd Rejonowy wyjaśnił następnie, że pozwana nie uznała również zasadności poniesienia przez powódkę kwoty 817,49 zł z pozycji nr 11 pozwu tytułem kosztów osuszania instalacji energetycznej, bowiem powódka nie przedstawiła rachunku za wskazaną usługę. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji zgodził się z pozwaną. Zgodnie bowiem z umową stron i OWU wypłata odszkodowania następuje albo na podstawie rachunku wykonawcy, albo kosztorysu poszkodowanego. Kwota 817,49 zł nie wynika ani z rachunku, ani też nie wchodzi w skład kosztorysu poszkodowanego. Biegły sądowy również nie uwzględnił w opinii tej kwoty, a powódka zarzutów w tym zakresie do opinii nie zgłaszała.

Sąd Rejonowy zaznaczył następnie, że pozycja 13 z pozwu na kwotę 18 283,88 zł, pomimo iż wypłacona w całości przez pozwaną i przez nią uznana, została określona przez biegłego na kwotę 15 305,11 zł. Sąd nie przyjął jednak niższej wartości szkody w tym zakresie skoro same strony zaakceptowały wysokość kwoty wynikającej z umowy, a nadto sama kwota została już zapłacona przez pozwaną.

Sporna okazała się także pozycja 14 pozwu dotycząca kosztów remontu mieszkań w budynku, określona przez powódkę na kwotę 26 719,91 zł. Pozwana pokryła szkodę w tym przypadku do kwoty 20 760,08 zł nie uwzględniając kosztów pokrycia powłok malarskich wewnątrz mieszkań, które według pozwanej nie zostały ubezpieczone. Biegły wyliczył z tego tytułu nawet wyższą kwotę 31 007,89 zł, lecz Sąd nie mógł przyjąć wyższej kwoty, bowiem powódka w tym zakresie nie dochodziła odszkodowania na podstawie kosztorysowania, tylko w oparciu o zawartą umowę z wykonawcą i przewidzianym z nim wynagrodzeniem. W wydanej w sprawie opinii biegły wyjaśnił, że uwzględnił w swojej opinii malowanie mieszkań, a oparł się w tym względzie na zakresie prac opisanych w dokumencie (z karty 237) przez J. P.. Była w nim mowa o wyłożeniu płytami gipsowo - kartonowymi i ich malowaniu. Było to ujęte jako prace dotyczące części stałych budynku, nie zaś jako prace dotyczące mieszkań, chociaż były wykonywane w mieszkaniu. Była to zabudowa skosów dachu, czyli elementów stanowiących części wspólne.

Wreszcie, odnosząc się do najbardziej spornej między stronami kwoty z pozycji 15 pozwu Sąd pierwszej instancji wskazał, że brak jest uzasadnienia w treści umowy ubezpieczenia, jak i w treści OWU do obniżania stawek roboczogodziny za prace budowlane Spółki (...), zwłaszcza że takie stawki wynikają z faktury, a podstawą do wypłaty odszkodowania ma być rachunek (faktura) lub kosztorys. W tym przypadku konkretna Spółka wykonała określone prace, za które zażądała określonej kwoty. Szkoda dotyczyła budynku mieszkalnego, a jego stan po pożarze uniemożliwiał zamieszkiwanie w lokalach położonych najwyżej, zaś dla pozostałych mieszkańców stwarzał zagrożenie. Spalony dach odkrył mieszkania. W obliczu zbliżającej się jesieni i perspektywie opadów deszczowych, należyta staranność wymagała, aby zabezpieczyć budynek przed dalszym zniszczeniem. Powódka nie posiadała takiej rezerwy czasowej, aby móc wybrać wykonawcę robót oferującego najniższe koszty. Do niezwłocznego przystąpienia do robót zgłosił się tylko jeden wykonawca - (...) Spółka (...). W tym zakresie Sąd Rejonowy powołał się na przepis art. 826 § 1 i 4 k.c. Jak wskazał biegły sądowy, firmy budowlane zdając sobie sprawę z konieczności niezwłocznego przystąpienia do prac, często narzucają wyższe stawki wiedząc, że poszkodowany nie ma czasu na poszukiwanie tańszego wykonawcy. Akceptując droższego wykonawcę powódka uniknęła powiększenia szkody w mieniu budynkowym, dlatego też -

zdaniem Sądu - pozwana powinna była pokryć powstałe z tego tytułu koszty. Z wyjaśnień biegłego wynika nadto, że parametry przyjęte w kosztorysie przez (...) mieszczą się w narzutach w maksymalnych ich granicach.

Sąd pierwszej instancji skonstatował także, że poza sporem w sprawie był fakt, że przed pożarem dach był pokryty gontem bitumicznym, a naprawienie szkody polegało na pokryciu blachodachówką, a więc innym materiałem. Do kwestii tej odniósł się biegły sądowy podczas ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 15 marca 2013 r. stwierdzając, że gonty bitumiczne są droższym pokryciem, a różnica pokrycia blachodachówką i gontem wynosi kilkanaście tysięcy złotych. Oznacza to, że powódka - pomimo, iż nie użyła dotychczasowego materiału pokrycia dachowego, pokryła dach tańszą blachodachówką, a zatem powinna otrzymać zwrot odszkodowania w tym zakresie. Pozwana co do tej części opinii biegłego nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń.

Przyjmując stanowisko biegłego sądowego przedstawione w opinii z dnia 28 listopada 2012 r., lecz z uwzględnieniem stawek i narzutów zastosowanych faktycznie przez (...) przy wykonywaniu na rzecz powódki prac związanych z usuwaniem skutków pożaru, pełne odszkodowanie z pozycji 15 pozwu wynieść powinno kwotę 195 369,80 zł, a zatem o wiele wyższą niż dochodzona przez powódkę (154 973,17 zł). Koszt ten uwzględnia również zakres prac uzupełniających na kwotę 4 515,52 zł.

Reasumując, w ocenie Sądu Rejonowego powódka powinna zatem otrzymać kwotę 262189,96 zł (1 810,98 zł + 337,05 zł + 218,28 zł + 990,46 zł + 1.00 zł + 500 zł + 2 244,80 zł + 509,32 zł + 213,50 zł + 3 491,77 zł + 5 228,02 zł + 18 283,88 zł + 26 719,91 zł + 154 973,17 zł + 3 000 zł + 42 668,82 zł), a pozwana wypłaciła odszkodowanie w kwocie 185 959,36 zł, tym samym różnica do dopłaty wynosi 76 230,60 zł. Taką też kwotę pozwana powinna jeszcze zapłacić powódce, lecz wobec tego, że powódka domagała się zapłaty kwoty 75 000 zł, a Sąd nie może orzekać ponad żądanie uwzględnił w całości żądanie pozwu, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Sąd uwzględnił w całości żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 25 marca 2009 r. odwołując się do treści art. 817 § 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach sądowych miało oparcie w treści art. 83 ust. 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 805 k.c. w zw. 824 § 1 k.c. poprzez wadliwe zastosowanie i ustalenie wysokości odszkodowania w kwocie przewyższającej wartość poniesionej szkody w tym również uwzględnienie kosztów remontu mienia nie objętego zakresem ubezpieczenia;
2. naruszenie art. 805 k.c. w zw. par. 13 ust. 1 pkt 1 Ogólnych Warunków Ubezpieczenia poprzez wadliwe zastosowanie i ustalenie wysokości odszkodowania w zakresie uszkodzenia dachu - bez uwzględnienia dotychczasowych wymiarów, konstrukcji i materiałów użytych do budowy ubezpieczonego mienia;
3. naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie za opinią biegłego sądowego, że ustalenie wartości szkody w zakresie uszkodzenia dachu poprzez wycenę jego odbudowy w innej technologii tj. z zastosowaniem blachodachówki a nie gontu bitumicznego jest zgodne z treścią umowy ubezpieczenia ponieważ koszt odbudowy w innej technologii nie przewyższy kosztów w technologii dotychczasowej mimo, że biegły sądowy nie dokonał wyceny dachu w obu technologiach, a nadto ustalenia, że opinia biegłego sądowego złożona w sprawie jest wyczerpującą mimo, że opinia ta nie uwzględnia zastrzeżeń do opinii sformułowanych w piśmie procesowym pozwanego z dnia 26 lipca 2013 r. i w konsekwencji ustalenia wysokości należnego powódce odszkodowania w wysokości przekraczającej wartość szkody.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego obowiązku zwrotu kosztów procesu przed Sądem II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, że to rachunki i kalkulację poszkodowanego mają pierwszeństwo przy ustaleniu wysokości szkody w sprawie. Ustalenie wysokości szkody za opinią biegłego spowodowało, że powód uzyskał świadczenie ubezpieczeniowe w wysokości wyższej niż wartość poniesionej szkody. W ocenie pozwanej, niezasadnie została uwzględniona przez Sąd kwota 817, 49 zł wskazywana przez powoda jako element szkody w pkt 11 pozwu. Pozwany podtrzymał w całości swoje stanowisko o braku zasadności roszczenia o zwrot kosztów wywozu pojemników. W ocenie strony pozwanej materiał dowodowy nie daje jednoznacznych podstaw do uznania, że koszt ten został poniesiony w związku ze zdarzeniem a nadto podlega ochronie ubezpieczeniowej na podstawie zawartej umowy ubezpieczenia. W dalszej kolejności pozwany zakwestionował zasadność obciążenia pozwanego kosztami malowania płyt gipsowo - kartonowych w mieszkaniach członków ubezpieczonej wspólnoty mieszkaniowej. Mimo, że skosy z karton - gipsu jak również np. ściany nośne w lokalu stanowią co do zasady element nieruchomości wspólnej niemniej nakłady poniesione przez użytkowników poszczególnych lokali a związane z ich utrzymanie nie stanowią nakładów do których poniesienia zobowiązana jest wspólnota mieszkaniowa. Ubezpieczona wspólnota z powodu pożaru nie poniosła szkody związanej z koniecznością wykonania powłok malarskich ponieważ taki zobowiązanie nie wynika z obowiązku utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym. Po stronie wspólnoty istniał obowiązek przywrócenia części wspólnych do stanu sprzed szkody ale wyłącznie w takim zakresie w jakim istnieje obowiązek utrzymania jej w należytych stanie technicznym. Powódka w żaden sposób nie wykazała, że była zobowiązana do wykonania powłok malarskich, jak również, że takie nakłady podlegały ubezpieczeniu w umowie potwierdzonej polisą (...). W przypadku gdy nakłady na nieruchomość w postaci kosztów malowania nie zostały poniesione przez wspólnotę, to takie nakłady mogą zostać objęte ubezpieczeniem wyłącznie na rzecz osób, które je wykonały tj. użytkowników lokali. Pozwana zakwestionowała również zasadność zasądzenia na rzecz powódki całości roszczeń z tytułu remontu dachu. Remont dachu nie został wykonany jako odtworzenie konstrukcji wcześniej istniejącej, ale powódka niejako przy okazji dokonała modernizacji konstrukcji dachowej poprzez zmianę pokrycia z gontu bitumicznego na blachodachówkę. Pozwana podniosła, że stwierdzenie, że naprawa za pomocą blachodachówki jest tańsza niż naprawa gontem nie znajduje uzasadnienia w dostępnej literaturze przedmiotu. W ocenie apelującej, należało uznać, że opinia biegłego jest niepełna i sprzeczna z ogólnie przyjętymi standardami wiedzy budowlanej. Nadto opinii ta jest niepełna, ponieważ biegły nie wypowiedział się co do wniosków i zastrzeżeń pozwanego złożonych w piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2013 r.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd pierwszej instancji poczynił zasadniczo prawidłowe ustalenia, z zastrzeżeniem jednakże błędnego ustalenia co do wypłaty przez pozwaną w całości kwoty wynikającej z przedłożonej przez powódkę faktury, a objętej pozycją 13 pozwu (k.4) czyli tytułem robót dotyczących klatek schodowych.

Niespornym w niniejszej sprawie pozostawało, iż powódka dochodziła odszkodowania na podstawie faktur opiewających na łączną kwotę 263 007,45 zł, przy czym odnośnie kwoty 817,49 zł powódka fakturą nie dysponowała, stąd zasadnie Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka wydatkowała łącznie kwotę 262 189,96 zł. Bezspornie także, pozwana wypłaciła powódce kwotę 185 959,36 zł. Do zapłaty pozostawała zatem kwota 76 230,60 zł nie, jak błędnie wliczyła pozwana, kwota 68 357,15 zł. Błąd pozwanej wynika bowiem z nieusprawiedliwionego przekonania, iż sporna pozostawała jedynie kwota wskazana w punktach 2 i 3 14 i 15 pozwu. Tymczasem, jak wynika z analizy pism pozwanej (k.42-46), zaakceptowała ona faktury wskazane w punktach 1, 4-10, 16-17 pozwu. Odnośnie pozostałych pozycji przyznała ona: kwotę 89 884,26 zł zgodnie z kosztorysem (k.42), dodatkowo - kwotę 2 292,82 zł tytułem weryfikacji

kosztorysu (k.43), oraz kwotę 37 352,63 zł, wskazując, iż w jej skład wchodzi m.in. uznana kwota tytułem kosztu naprawy anteny telewizyjnej w wysokości 5 228,02 zł (k.46). Jeżeli przyjąć, iż w całości pozwana zrefundowała kwotę 18 283,88 zł tytułem remontu klatek schodowych (jak w piśmie – k . 33 i w apelacji) oznacza to, iż de facto pozycje 14 i 15 z pozwu zrefundowane musiały być jedynie co do kwoty 106 017,81 zł (89 884,26 zł + 2 292,82 zł + (37352,63 zł – 5 228,02 zł – 18283,88 zł) a nie co do kwoty 114 708,75 zł (20 760,08 zł + 93 948,67 zł) jak błędnie wskazywała apelująca, a w ślad za nią błędnie ustalił Sąd pierwszej instancji.

Powyższe błędne ustalenia pozostawały jednakże bez wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie.

Skoro pozwana w wywiezionej apelacji wyraźnie wskazała, iż za sporne uznaje jedynie zrekompensowanie powódce szkody w kwotach z punktu 2, 3 i 11 pozwu - w całości oraz w punktach 14 i 15 w części co do kwoty 5 959,83 zł i 61 024,50 zł, rozpoznanie sprawy należało ograniczyć jedynie do wyżej wskazanych spornych kwestii.

W ocenie Sądu Okręgowego przyjąć należało, w oparciu o dowód z opinii biegłego, iż kosztorysowa wartość usługi wywozu nieczystości odpowiadała kosztami rzeczywiście poniesionym przez powódkę. Zauważyć przy tym należy, iż w zastrzeżeniach do pisemnej opinii pozwana w żaden sposób nie zakwestionowała kosztorysu biegłego w tej części. Dlatego też biegły sądowy wydając ustną opinię uzupełniającą nie odnosił się do powyższej kwestii.

Zgodzić należało się natomiast z pozwaną, iż niezasadne jest domaganie się przez powódkę zapłaty kwoty 817,49 zł skoro powódka nie przedstawiła faktury dokumentującej wydatek w tym zakresie. Powyższe jednakże pozostawało bez wpływu na treść rozstrzygnięcia bowiem powódka ograniczyła swoje żądanie w sposób, który, mimo niezasadności jej powództwa co do kwoty 817,49 zł, pozwalał na uwzględnienie w całości zgłoszonego roszczenia.

Przechodząc do najbardziej spornej kwestii wysokości szkody poniesionej tytułem robót dotyczących remontu mieszkań oraz remontu dachu wskazać należy, iż zarzuty pozwanej dotyczyły dwóch kwestii. Pozwana kwestionowała zasadność rekompensowania wydatków na malowanie ścian w mieszkaniach, a także podnosiła, iż skoro dach wyremontowany został w innej technologii to stosownie do postanowień ogólnych warunków umowy, nie mógł zostać zrekompensowany przez ubezpieczyciela.

Odnosząc się do pierwszej z powyżej wskazanej kwestii wskazać należy, iż miarodajnym dla określenia zakresu odszkodowania winna być analiza postanowień umowy ubezpieczenia w tym stanowiących ich integralną część ogólnych warunków.

Z umowy ubezpieczenia, potwierdzonej wystawioną przez pozwaną polisą, wynika, iż przedmiotem ubezpieczenia objęte zostały budynki, budowle i lokale. Z definicji budowli i budynków zamieszczonej w ogólnych warunkach ubezpieczenia (k.963) wynika, iż obejmowały ona także wszystkie stałe elementy wykończeniowe. Co więcej, z treści klauzuli do polisy wynika, iż zakresem ubezpieczenia objęte zostały także szkody wyrządzone osobom trzecim. W świetle analizy wymienionych postanowień, brak podstaw do przyjmowania, aby spod zakresu ubezpieczenia wyjęte zostały szkody w powłokach malarskich na ścianach wewnętrznych lokali, w szczególności zaś sufity podwieszane wraz z tynkami znajdujące się w lokalu, a właśnie odtworzenia takich sufitów do stanu, jak przed powstaniem szkody dokonała powódka. Sufity te były uprzednio pomalowane zatem nie sposób uznać, że nastąpiło jakieś ich ulepszenie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, chybionym jest odwoływanie się do regulacji ustawy o własności lokali, czy też nawet do podjętej przez Wspólnotę uchwały, z której wynika, iż ubezpieczeniem nie mają być objęte szkody wyrządzone w poszczególnych lokalach. Wbrew zarzutom pozwanej, z przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie wynika, aby ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową nie mógł postanowić, iż zakresem umowy ubezpieczenia zawartej przez wspólnotę objęte zostaną także szkody wyrządzone w poszczególnych lokalach. W uchwale podjętej przez wspólnotę wskazane zostało, iż ubezpieczenie obejmuje ściany wewnętrzne wraz z tynkami, jednakże z § 2 wynika, że do ubezpieczenia przyjmuje się również dodatkowe elementy znajdujące się w lokalach właścicieli, w tym ściany wewnętrzne wraz z tynkami i sufity podwieszane wraz z tynkami. Nadto brak podstaw do przyjmowania, aby owa uchwała miała stanowić element treści zawartej umowy ubezpieczenia. Uchwała wspólnoty jest aktem wewnętrznym;

w braku odmiennych postanowień zawartej umowy, nie można przyjąć, aby mogła ona kształtować treść stosunku zobowiązaniowego pomiędzy podmiotem, który wydał ową uchwałę a osobą trzecią.

W odniesieniu natomiast do szkody związanej z remontem dachu, Sąd Okręgowy wskazuje, iż istotnie, zgodnie z ogólnymi warunkami umownymi, rozmiar szkody dla budynków, budowli i lokalu określa się według wartości kosztów remontu lub odbudowy w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji i materiałów, potwierdzonych rachunkiem wykonawcy lub kalkulacją poszkodowanego. W ocenie Sądu Odwoławczego z powyższego zapisu nie wynika, aby niemożliwe było przywrócenie stanu poprzedniego przez poszkodowanego z zastosowaniem innych konstrukcji i materiałów. W takiej sytuacji natomiast zrekompensowaniu podlegać będzie jedynie szkoda wynikła z zastosowania do naprawy takich samych konstrukcji i materiałów. Oczywistym jest przy tym, iż jeżeli z kalkulacji wynikać będzie, iż zastosowane rozwiązania są tańsze, a strony wybrały sposób ustalenia szkody na podstawie rachunków, to rekompensacie podlegać będzie całość wydatkowej kwoty.

Z wydanej w sprawie opinii biegłego wynika, iż koszt wykonania remontu dachu według technologii pierwotnej byłby wyższy niż w rzeczywistości poniesiony przez poszkodowanego. Pozwana nie była obecna przy wydawaniu przez biegłego opinii ustnej w tym zakresie. Jej zastrzeżenia do opinii sprowadzały się do powtórzenia wątpliwości wyrażonych w piśmie z dnia 30 stycznia 2013 r., do których to wątpliwości biegły szczegółowo ustosunkował się wydając opinię ustną. Podkreślenia wymaga, iż w wywiedzionej apelacji pozwana podniosła, iż twierdzenie biegłego, że naprawa blachodachówką jest tańsza niż naprawa gontem nie znajduje potwierdzenia w dostępnej literaturze fachowej. Jednocześnie pozwana nie odwołała się do żadnej naukowej publikacji, ani nawet do jakiegokolwiek źródła internetowego, z którego miałyby wynikać ten oczywisty wniosek. Trudno zatem uznać jej zastrzeżenia do opinii za umotywowane w jakimkolwiek stopniu. Doświadczenie biegłego, a także spójność i kategoryczność wniosków jego opinii, pozwalała przyjąć je za wiarygodne, w oparciu o które należało poczynić kluczowe ustalenia w niniejszej sprawie.

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

W punkcie II Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).