

Sygn. akt II Ca 306/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Robert Bury (spr.) SR (del.) Marta Karnacewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 listopada 2013 roku w S.

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powoda i pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 21 grudnia 2012 roku, sygn. akt I C 133/11

1. **Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a. **w punkcie I. – zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz B. P. kwotę 4.404,99 zł (czterech tysięcy czterystu czterech złotych i dziewięćdziesięciu dziewięciu groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2012 roku i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

b. **w punkcie III. – zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.031,68 zł (trzech tysięcy trzydziestu jeden złotych i sześćdziesięciu ośmiu groszy) tytułem kosztów procesu;**

c. **w punkcie IV. – zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.854,45 zł (jednego tysiąca ośmiuset pięćdziesięciu czterech złotych i czterdziestu pięciu groszy), w tym 23% VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu przez adw. W. Ł.;**

d. **w punkcie V. – zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.236,30 zł (jednego tysiąca dwustu trzydziestu sześciu złotych i trzydziestu groszy), w tym 23% VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu przez adw. P. M.;**

- e. **w punkcie VI. – przyznaje adw. W. Ł. od Skarbu Państwa Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 2.573,55 zł (dwóch tysięcy pięciuset siedemdziesięciu trzech złotych i pięćdziesięciu pięciu groszy), w tym 23% VAT, za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu;**
- f. **w punkcie VII. – przyznaje adw. P. M. od Skarbu Państwa Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 1.715,70 zł (jednego tysiąca siedmiuset piętnastu złotych i siedemdziesięciu groszy), w tym 23% VAT, za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu;**
- g. **w punkcie VIII. - odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi;**
- h. **w punkcie IX. - nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 1946,80 zł (jednego tysiąca dziewięciuset czterdziestu sześciu złotych i osiemdziesięciu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**
2. **oddala apelację pozwanej w pozostałym zakresie;**
3. **oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;**
4. **odstępuje od obciążania powoda kosztami postępowania apelacyjnego wywołanego apelacją pozwanej;**
5. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 300 (trzystu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego wywołanego apelacją powoda;**
6. **przyznaje adw. P. M. od Skarbu Państwa Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 1107 zł (jednego tysiąca stu siedmiu złotych), w tym 23% VAT, za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym wywołanym apelacją powoda i pozwanej;**
7. **odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygnatura akt II Ca 306/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda B. P. kwotę 5.624,99 zł z ustawowymi odsetkami, oddalając powództwo w pozostałej części.

Sąd I instancji ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. była inwestorem budowy budynku wielorodzinnego, położonego w S. przy ul. (...) w S.. W dniu 20 lipca 2000 roku powód został przyjęty w poczet członków spółdzielni, w dniach 17 lipca oraz 4 sierpnia 2000 roku uiszczył wymagany wkład budowlany w kwocie 195.780 zł, 8 sierpnia 2000 roku powód uzyskał przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), znajdującego się trzecim piętrze budynku. Na jednym z balkonów, od strony południowo-zachodniej przy dużym pokoju posadzkę wykonano z płytek terakotowych 30 cm x 30 cm z powłoką szkliwioną po stronie zewnętrznej. Wykonawca w sposób prawidłowy wykonał 1% spadek posadzki w stronę okapu balkonu. Prace związane z wykonaniem pokrycia posadzki terakotą wykonano w sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej, nie rozprowadzano kleju spajającego płytki z płytą balkonową na całej ich powierzchni, a jedynie na ich części. Powierzchnia pokryta płytkami z terakoty wynosi 16,12 m². Natomiast cokoliki ścienne z terakoty szkliwionej o wysokości 7 cm ułożono w taki sposób, że dolną ich część posadowiono bezpośrednio na płycie balkonowej bez wymaganej pomiędzy dolną krawędzią cokolika a płytą balkonową spoiny wypełnionej masą plastyczną. Masę

plastyczną nałożono na krawędzi pomiędzy płytą balkonową i dolną powierzchnią cokolika. W celu wykonania wymienionych prac wykonawca zużył 10,01 mb cokolików. W sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej wykonano obróbki z blachy ocynkowanej o wysięgu 12 cm, nie wykonano na całej długości spadku na zewnątrz balkonu, a w części wyraźny spadek pod warstwą podkładu z zaprawy cementowej, na której ułożone są płytki posadzki balkonu. Zgodnie z zasadami sztuki budowlanej wymagany jest wyraźny spadek na zewnątrz balkonu w celu zapewnienia odprowadzania wód opadowych poza podłogę balkonu i wykluczenia kapilarnego wsiąkania wód opadowych pod warstwą podkładu cementowego podłogi balkonu.

Na balkonie od strony północno – wschodniej, przy małym pokoju posadzkę wykonano z płytek terakotowych 30 cm x 30 cm z powłoką szkliwioną po stronie zewnętrznej. Wykonawca w sposób prawidłowy wykonał 2,5% spadek posadzki w stronę okapu balkonu. Prace związane z wykonaniem pokrycia posadzki terakotą wykonano w sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej, nie rozprowadzano kleju spajającego płytki z płytą balkonową na całej ich powierzchni, a jedynie na ich części. Powierzchnia pokryta płytkami z terakoty wynosi 5,12 m². Cokoliki ścienne z terakoty szkliwionej o wysokości 7 cm ułożono w taki sposób, że dolną ich część posadowiono bezpośrednio na płycie balkonowej bez wymaganej pomiędzy dolną krawędzią cokolika a płytą balkonową spoiny wypełnionej masą plastyczną. W celu wykonania wymienionych prac wykonawca zużył 7,11 mb cokolików. W sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej wykonano obróbki z blachy ocynkowanej o wysięgu 12 cm, nie wykonano na części długości spadku na zewnątrz balkonu, a w przeważającej części długości wyraźny spadek pod warstwą podkładu z zaprawy cementowej na której ułożone są płytki posadzki balkonu. Zgodnie z zasadami sztuki budowlanej wymagany jest wyraźny spadek na zewnątrz balkonu w celu zapewnienia odprowadzania wód opadowych poza podłogę balkonu i wykluczenia kapilarnego wsiąkania wód opadowych pod warstwą podkładu cementowego podłogi balkonu.

Na obu balkonach zainstalowano balustrady wykonane z zamkniętych profili stalowych, oszklonych ramek z profili stalowych między i słupkami, i poręczy wykonanych ze stalowych płaskowników. Elementy balustrady zostały pokryte powłoką malarską.

16 sierpnia 2000 roku przedstawiciele spółdzielni sporządzili protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, w którym wskazano, że instalacje wodno-kanalizacyjną elektryczną gazową grzejną a nadto zainstalowane w lokalu drzwi i okna oraz prace związane z pokryciem ścian farbą koloru białego wykonano zgodnie z projektem. Powód podpisał przedstawiony mu protokół, przy czym dokonał w nim pisemnego zastrzeżenia o konieczności wykonania opinii technicznej przez biegłego sądowego. W protokole nie odnotowano, aby powód zgłaszał jakiegokolwiek usterek dotyczących stanu technicznego przydzielonego lokalu.

W piśmie z dnia 5 września 2000 roku powód zgłosił liczne wady wykonawcze lokalu, polegające na zawilgoceniu ściany zewnętrznej kuchni. Powód poinformował, że usunął wymienioną wadę we własnym zakresie, oraz że w przypadku ponownego ujawnienia się wymienionej wady niezbędne będzie przeprowadzenie prac związanych z rozkuciem posadzki na balkonie, ulokowanym przy tym pomieszczeniu i ponowne wykonanie zabezpieczeń. Powód wskazał na wadliwe wykonanie prac związanych z pokryciem powłoką malarską zainstalowanych na balkonie elementów blaszanych oraz brak osłonięcia płyt pilśniowych przy okapie, a nadto nieuszczelnienie szyb balkonowych zainstalowanych w ramach, stanowiących elementy balustrad. Zarzucił, że nie wykonano przewodu wentylacyjnego w kuchni, pozwalającego na podłączenie pochłaniacza powietrza.

W piśmie z dnia 18 października 2000 roku pozwana poinformowała powoda, że 21 września 2000 roku dokonała przeglądu lokalu, kwestionując większość zarzutów. Pozwana zaakceptowała zasadność zastrzeżeń powoda co do braku wykonania prac związanych z uszczelnieniem szyb balkonowych i zadeklarowała ich usunięcie przez wykonawcę budynku.

W dniach 10 maja 2001 roku, 13 maja 2002 roku oraz 22 maja 2003 roku przedstawiciele pozwanej w obecności przedstawiciela wykonawcy budynku przeprowadzili w budynku przy ul. (...) oraz w poszczególnych lokalach w nim usytuowanych przeglądy gwarancyjne. W wymienionych datach powód nie był obecny w zajmowanym przez siebie lokalu mieszkalnym, wskutek czego komisja prowadząca przeglądy w budynku nie dokonała oględzin jego lokalu.

W protokole sporządzonym w dniu 10 maja 2001 roku wskazano na potrzebę malowania balustrad na balkonach ulokowanych w budynku przy ul. (...) w S..

W dniu 21 maja 2002 roku - na żądanie powoda - w jego lokalu przeprowadzono oględziny, w trakcie których stwierdzono zjawisko „puchnięcia” nawierzchni powłoki malarskiej oraz tynku w obrębie przyposadzkowej na ścianie w pomieszczeniu kuchni, przyległej do jednego z balkonów przynależnych do lokalu. Stwierdzono ponadto włoskowate pęknięcia ścian przy nadprożu okiennym w pomieszczeniach dwóch pokoi w lokalu. Podczas spotkania uzgodniono termin usunięcia usterek na dzień 22 maja 2002 roku, przy czym ostatecznie usterek nie naprawiono w wymienionym terminie. 16 listopada 2002 roku w lokalu powoda przeprowadzono prace związane z usunięciem stwierdzonych pęknięć na ścianach w kuchni, dużym i małym pokoju.

W pierwszych miesiącach 2004 roku powód zaobserwował w jednym z pokoi w zajmowanym przez niego lokalu zjawisko skraplania pary wodnej na wewnętrznej części okna, zainstalowanego w jednym z pokoi, co zgłosił pozwanej. W dniu 29 kwietnia 2004 roku przeprowadzono komisyjne oględziny lokalu z udziałem przedstawiciela firmy, która zainstalowała okna (Termoplast). W tym samym dniu sporządzono protokół, w którym wskazano, że w lokalu zaobserwowano podłączenie okapu kuchennego do istniejącego w tym pomieszczeniu kanału wentylacyjnego oraz stwierdzono brak odrębnej kratki wentylacyjnej, służącej zapewnieniu wentylacji grawitacyjnej w tym pomieszczeniu. Odnotowano ponadto, że w pomieszczeniu WC stwierdzono instalację okrągłej mechanicznej kratki wentylacyjnej, zasilanej energią elektryczną, uruchamianą z chwilą włączenia światła. W łazience stwierdzono instalację w kanale wentylacyjnym okrągłej kratki wentylacyjnej o mniejszym przekroju, niż wcześniej występująca.

11 maja 2004 roku mistrz kominiarski W. N. przeprowadził kontrolę przewodów wentylacyjnych, w wyniku którego potwierdził instalację w przewodach wentylacyjnych znajdujących się w łazience i WC mechanicznych wentylatorów, zaś w kuchni podłączenie do kanału wentylacyjnego elektrycznego okapu.

W piśmie z dnia 24 maja 2004 roku pozwana poinformowała powoda, że powodem występującego w mieszkaniu powoda zaobserwowanego zjawiska jest zainstalowane w jego lokalu mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w kanałach wentylacyjnych, co wywołuje zakłócenia funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej. Ostatecznie pozwana zaproponowała powodowi przeprowadzenie w jego lokalu kolejnych oględzin z udziałem rzeczoznawcy budowlanego oraz kominiarza w celu ostatecznego ustalenia przyczyn występowania w jego lokalu wymienionego zjawiska.

4 października 2004 roku komisja w skład, której wchodził przedstawiciel pozwanej oraz dwóch rzeczoznawców przeprowadziła oględziny lokalu powoda, nie stwierdzono roszczenia na oknach. W trakcie oględzin zalecono przeprowadzenie w lokalu powoda regulacji okna oraz jego rozszczelnienia przez wycięcie części zamontowanej na jego ramie uszczelki. Uzgodniono kolejny termin oględzin lokalu w innych warunkach atmosferycznych. Ostatecznie pracownik firmy (...) wykonał w lokalu powoda prace związane z rozszczelnieniem zainstalowanych okien, co wyeliminowało występowanie zjawiska skraplania pary wodnej na oknach.

W piśmie sporządzonym w dniu 11 sierpnia 2008 roku powód wystąpił do pozwanego z wnioskiem o przeprowadzenie przez niego prac naprawczych obejmujących wymianę zainstalowanej na obu balkonach terakoty oraz malowania balustrad, a nadto instalacji na balkonach rynien przybalkonowych. Wskazał, że od 2005 roku obserwuje zjawisko odsklepania glazury od nawierzchni płyty balkonowej oraz odsklepanie powłoki malarskiej od powierzchni balustrad. Wskazał, że brak rynien powoduje przelewanie się wody deszczowej spadającej na powierzchnię balkonu na balkon ulokowany poniżej.

W dniu 1 września 2008 roku pracownicy pozwanej dokonali oględzin płyty balkonowej mieszkania położonego przy ul. (...), zlokalizowanego bezpośrednio pod mieszkaniem powoda. W tym samym dniu sporządzili pisemny protokół, w którym wskazali, że w trakcie oględzin nie stwierdzili śladów świadczących o zalewaniu balkonu czy też przecieków z wyższych kondygnacji budynku.

W dniu 1 września 2008 roku pracownicy pozwanej dokonali w obecności powoda oględzin jego lokalu oraz balkonów. W protokole odnotowano, że w trakcie przeprowadzonych czynności zaobserwowano miejscowe odsklepienia wierzchniej warstwy płytek pokrywających nawierzchnię płyty obu balkonów oraz miejscowe występowanie rdzy na elementach balustrady, zainstalowanej na każdym z balkonów. Protokół został podpisany przez dokonujących oględzin pracowników pozwanego oraz powoda.

2 września 2008 roku pozwana poleciła współpracującemu z nią B. B. przeprowadzenie oględzin balkonów w mieszkaniu zajmowanym przez powoda w celu ustalenia sposobu naprawy i wymiany blacharki na nich zainstalowanych. B. B. podjął próbę wykonania zlecenia, jednakże powód nie wyraził zgody na wykonanie poleconych mu prac na jego balkonach. Wskazał, że nie wyraża zgody na wykonanie częściowych napraw na jego balkonie, wskazując, że wyrazi zgodę jedynie na naprawę kompleksową obejmującą nie tylko wymianę blacharki, ale i płytek oraz naprawę balustrad.

W piśmie z dnia 11 września 2008 roku pozwana poinformowała powoda, że może dokonać wymiany obróbek blacharskich z wyprofilowaniem właściwych spadków i sprawdzeniem izolacji płyty balkonowej, natomiast malowanie balustrad przeprowadzi przy okazji remontu kapitalnego elewacji budynku. Wskazała nadto, że prace związane z wymianą płytek na balkonie winien wykonać powód we własnym zakresie. W odpowiedzi powód ponowił żądanie wykonania wskazanych przez siebie prac.

W piśmie z dnia 25 listopada 2008 roku pozwana zadeklarowała wykonanie prac związanych z wymianą opierzenia obróbek blacharskich na balkonach, przyległych do lokalu powoda oraz sprawdzeniem izolacji płyty balkonowej, wnosząc o wskazanie przez powoda dogodnego dla niego terminu wykonania tych prac. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia w zakresie wykonania prac.

W lipcu 2009 roku powód zlecił W. L. wykonanie opinii technicznej dotyczącej poprawności i jakości wykonania prac związanych z wykonaniem posadzki, obróbek blacharskich i balustrad na obu przylegających do jego lokalu balkonach. W sporządzonej ocenie technicznej stwierdził on, że obróbki blacharskie balkonów wykonano z blachy ocynkowanej, którą w sposób niewłaściwy ułożono ze spadkiem w przeciwnym kierunku, co powoduje potrzebę ponownego wykonania tych prac. Wskazał ponadto, że malowanie balustrad zostało wykonane niechlujnie, bez uprzedniego dokładnego oczyszczenia podłoża, co powoduje obserwowane aktualnie liczne ślady korozji na elementach balustrad. Stwierdził ponadto liczne uszkodzenia płytek, oraz wadliwość wykonania prac związanych z ich ułożeniem, objawiające się nierównym ich ułożeniem oraz brakiem równej płaszczyzny powierzchni posadzki. Oszacował koszt niezbędnych prac naprawczych na kwotę 7.619,69 zł. Za wykonanie opinii technicznej i kosztorysu powód zapłacił kwotę 1.220 zł. Pismem z dnia 19 sierpnia 2009 roku, powód wezwał pozwaną do wykonania w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania prac naprawczych, oznaczonych w opinii technicznej, zaś w przypadku ich nie wykonania w wymienionym terminie do zapłaty kwoty 9.296,02 zł tytułem równowartości niezbędnych kosztów naprawy wad stwierdzonych na obu balkonach oraz kwoty 1.220 zł tytułem zwrotu kosztów uzyskania opinii technicznej. Pozwana nie wykonała żądanych prac oraz nie zapłaciła żądanej przez powoda kwoty.

W dniu 23 lutego 2011 roku W. N., przeprowadził kontrolę sprawności wentylacji w lokalu mieszkalnym powoda. W trakcie oględzin instalacji wentylacyjnych stwierdził, że w lokalu w miejscu podłączeń do pionów wentylacji grawitacyjnej zainstalowano mechaniczne urządzenia wyciągowe w postaci okapu kuchennego (kuchnia) oraz wentylatorów mechanicznych (WC i łazienka).

Aktualnie na balkonie od strony południowo - zachodniej od strony dużego pokoju, przyległym do mieszkania powoda obserwuje się odspojenie wszystkich płytek od podkładu betonowego na całej powierzchni posadzki balkonu, pęknięcia na sześciu płytkach, różnej wielkości ubytki na powierzchni 18 sztuk płytek, liczne spękania zaprawy wypełniającej spoiny między płytkami posadzki, miejscowe ubytki zaprawy w spoinach, na krawędziach między dolną częścią cokolków a posadzką występowanie miejscowych odsklepień masy plastycznej, brak spadku na części długości wykonanej z blachy ocynkowanej krawędzi balkonu, natomiast na części długości występuje wyraźny spadek pod warstwą podkładu z zaprawy cementowej, na której ułożone są płytki posadzki balkonu; występowanie

w zawilgoceniach obróbki piasku, mchu; miejscową korozję blachy; na elementach balustrady, wykonanych z zamkniętych profili stalowych, ramek z profili stalowych między słupkami i poręczy wykonanych ze stalowych płaskowników, pokrytych pierwotnie powłoką malarską rozległe i zaawansowane ogniska korozji na wszystkich dolnych elementach ramek i słupków, a nadto powierzchniową korozję na części pozostałych elementów ramek, a nadto miejscowe zaawansowane ogniska korozji na poręczach z odkrytą rdzą oraz pod pęcherzykami farby.

Wewnątrz pokoju przyległego do tego balkonu w narożnikach ścian oraz przy i z obu stron progu drzwi balkonowych występują suche ślady po zacieku w postaci przebarwień, łuszczącego się tynku i farby oraz pleśni w dwóch narożnikach. Na przeciwnej stronie ściany w miejscu, w którym znajdowały się dwa nieuszczelnione otwory w ścianach z wprowadzonymi w nie przewodami telewizyjnymi występują ślady zawilgocenia i pleśni. W dolnej części ściany w kuchni przy balkonie znajduje się suchy ślad po zawilgoceniu o długości około 1,5 m zlokalizowanej w miejscu występującego po przeciwnej stronie ściany (od strony balkonu) częściowego odspojenia warstwy masy plastycznej na krawędzi pomiędzy dolną częścią cokolika a posadzką.

Na balkonie od strony północno - wschodniej, ulokowanego przy małym pokoju obserwuje się całkowite lub częściowe odspojenie 13 sztuk płytek, jedną pękniętą płytkę, 24 płytki z pojedynczymi lub wieloma ubytkami szkliwa w powłoce, na dwóch odspojonych płytkach stwierdzono niedostateczną ilość kleju służącego do jej zespolenia z płytą balkonową, brak uszczelnienia z warstwy plastycznej na krawędzi pomiędzy dolną warstwą cokolików mocowanych do ściany zewnętrznej a powierzchnią posadzki; na przeważającej długości obróbki blacharskiej krawędzi balkonu występuje spadek pod warstwę podkładu z zaprawy cementowej, na której ułożono płytki posadzki; na części długości wymienionej obróbki blacharskiej brak jest wyraźnego spadku na zewnątrz budynku, co powoduje niedostateczne odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni balkonu i sprzyja kapilarnemu wnikananiu wody pod cementowy podkład, występowanie trawy, piasku, mchu i miejscowej korozji w zagłębieniach blacharskich, rozległe i zaawansowane ogniska korozji na wszystkich dolnych elementach ramek balustrady oraz na części bocznych i górnych ramek, miejscowe ogniska korozji z rdzą pod pęcherzykami farby na pozostałych elementach balustrady. Powierzchnia balustrady wynosi 4,09 m², przy czym jej oszklona część wynosi 3,17 m².

Zakres szkód wynikających z wadliwego wykonania prac przez wykonawcę budynku oraz koszt ich usunięcia biegły sądowy H. G. wyliczył na kwotę 4.404,99 zł z 8% podatkiem VAT.

Stwierdzone w lokalu powoda zawilgocenia i zagrzybienia ścian zostały spowodowane przeciekami wód opadowych z posadzki na balkonie w głąb ścian lokalu. Zainstalowane w lokalu okna nie posiadają nawiewników, co skutkuje brakiem mikrowentylacji pomieszczeń, a w konsekwencji wykraplaniem się cząstek wody w ościeżach okien przy balkonie w pokoju dziennym oraz pokoju nr (...). W pokoju nr (...) nie występują jakiegokolwiek zawilgocenia ścian.

Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione w części.

W ocenie Sądu osobie, która otrzymała przydział lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni o zasądzenie równowartości kosztów niezbędnych do usunięcia usterek i doprowadzenia lokalu do stanu, w jakim winien być oddany. Zdaniem Sądu, odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy między spółdzielnią a członkiem spółdzielni polegającej na przydzieleniu lokalu mieszkalnego w zamian za uiszczenie wkładu budowlanego podlega - na co wskazał Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 15 grudnia 2010 roku, uchylającym poprzednio wydany w tej sprawie wyrok Sądu I instancji - reżimowi regulacji z art. 471 k.c. Powyższemu nie sprzeciwia się okoliczność, że za wady wykonawcze w całym budynku, odpowiedzialność wobec pozwanej spółdzielni ponosi wykonawca. Odpowiedzialność spółdzielni wobec powoda jest odpowiedzialnością niezależną i samoistną wobec odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do inwestora (spółdzielni).

Biegły z zakresu budownictwa H. G. wskazał m.in., że posadzkę na obu balkonach wykonano z nieodpowiedniej jakości terakoty, o czym świadczą liczne ubytki szkliwa na nawierzchni płytek. Wskazał, że płytki posadzki nie zostały przyklejone do podkładu całą swoją powierzchnią wskazując, że takie ich mocowanie jest niezgodne z zasadami sztuki budowlanej. Zaznaczył, że wskazana wadliwość sprzyjała gromadzeniu się wilgoci i wody pod powierzchnią płytek,

która zamarzała pod wpływem mrozów i powodowała odsklepanie się płytek od nawierzchni płyty balkonowej, a nadto pękanie płytek i spoin oraz powstawanie odprysków szkliwa oraz wykruszeń spoin, umieszczonych pomiędzy płytkami. Biegły wskazał nadto, że występowanie zawilgocenia i pleśni na ścianie w dużym pokoju spowodowane jest także brakiem uszczelnienia znajdującego się w niej uszczelnienia otworu z wprowadzonym przewodem telewizyjnym. Biegły uwzględniając stwierdzony zakres wad wykonawczych oszacował wartość niezbędnych prac naprawczych na kwotę 4.404,99 zł brutto. W ustanej opinii wskazał, że nie posiada wiedzy specjalnej z zakresu mykologii, wskazując, że nie jest w stanie w sposób kategoryczny wykluczyć tego, że stwierdzone w lokalu zawilgocenia oraz zapleśnienia ścian, wymagające przemalowania powstały także na skutek niezabezpieczenia istniejącej w dużym pokoju lokalu powoda otworu z wyprowadzonym przewodem telewizyjnym. Sąd zwrócił uwagę, że okoliczność, że strona sporu nie podziela stanowiska i wniosków biegłego zawartych w opinii nie stanowi dostatecznej podstawy dla zakwestionowania jej wartości dowodowej. Zdaniem Sądu biegły G. w sposób wyczerpujący odparł wszelkie zgłoszone przez strony zarzuty, odnoszące się do wniosków skonstruowanych przez niego w przedstawionej w sprawie opinii, natomiast strony sporu nie przedstawiły takich argumentów, które podważałyby ich słuszność, stąd Sąd ostatecznie ocenił sporządzoną przez biegłego opinię za całkowicie przekonywującą.

Z opinii biegłego z zakresu mykologii A. C. (1) wynika, że istotną przyczyną zawilgocenia i powstawania śladów zagrzybienia na ścianach w lokalu powoda są przecieki wód opadowych z posadzki na balkonie w głąb ścian lokalu od strony balkonu powodujące zawilgocenie i ślady pleśni na tynkach pod progiem balkonowym oraz w narożniku ściany. Na rozprawie biegły stwierdził, że istnienie otworu w ścianie, przez który przebiegałby przewód telewizyjny nie mogłoby mieć wpływu na zawilgocenie i zagrzybienie mieszkania powoda.

Sąd doszedł do przekonania, że nieprawidłowy stan posadzki na balkonie, opierzeń metalowych oraz balustrad jest wynikiem wad wykonawczych przy budowie i wykończeniu prac budowlanych. Przyczyną zawilgocień i zagrzybień na ścianach w pomieszczeniach przyległych do balkonów jest wadliwe wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych na styku pomiędzy posadzką na balkonie oraz ścianą budynku, co powodowało wnikanie w ścianę wód opadowych i przenikanie wilgoci do wnętrza lokalu, powodując z czasem jej zagrzybienie i zawilgocenia. Ponadto przyczyną zawilgocenia i powstania śladów zagrzybienia w lokalu powoda jest brak mikrowentylacji okien w każdym pomieszczeniu poza łazienką i przedpokojem powodujące wykraplanie się cząsteczek wody w ościeżach okien.

Sąd ustalił wartość niezbędnych prac naprawczych na balkonie oraz w lokalu powoda na 4.404,99 zł brutto, co mieści się w ramach obowiązku naprawienia przez pozwaną szkody wywołanej niewłaściwym wykonaniem umowy. Oddanie w zamian za wniesienie wkładu budowlanego i zobowiązanie do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni lokalu posiadającego wady rodzi po stronie Spółdzielni odpowiedzialność na zasadzie art. 471 k.c.

Sąd stwierdził, że nie zostało wykazane, aby powód w jakimś stopniu przyczynił się do powstania zawilgocenia i widocznych śladów zagrzybienia w lokalu. Wpływ otworu wybitego w ścianie na przewód TV został jednoznacznie wyeliminowany przez biegłego sądowego. W zakresie wpływu istnienia wentylacji mechanicznej na zawilgocenie mieszkania stwierdził, iż nie został wykazany przez stronę pozwaną stopień tego wpływu.

Szacując wartość należnego powodowi świadczenia Sąd miał na uwadze to, że powód nie posiadał szczegółowej wiedzy z zakresu budownictwa oraz mikologii, co w konsekwencji uzasadniało wydatkowanie przez niego kwoty 1.220 zł w celu uzyskania opinii rzeczoznawcy z zakresu budownictwa; kwotę tę zaliczono do należnego odszkodowania.

Sąd na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych. Mając na uwadze wynik procesu Sąd obciążył strony sporu - stosownie do wyniku procesu - obowiązkiem ich uiszczenia.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt I., IV., V. i IX. wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1. art. 471 k.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że pozwany ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne lokalu powoda i że koszty opinii sporządzonej przez W. L. stanowią szkodę powoda;
2. art. 362 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że to pozwana ponosi odpowiedzialność za wady balkonów oraz zawilgocenia na ścianach w lokalu powoda, podczas gdy spowodowane to było wyłącznie zaniedbaniem, nieprawidłową konserwacją i niewłaściwą eksploatacją lokalu przez powoda;
3. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd dowolnej oceny dowodów przez przyjęcie, że powódka ponosi odpowiedzialność za wady w budowie balkonów, a nadto, że ponosi winę za obecny stan posadzki balkonów oraz zawilgocenie i zagrzybienie ścian lokalu powoda;

Pozwany podniósł zarzut nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, co polegało na niewyjaśnieniu podstaw odpowiedzialności pozwanej oraz nieustaleniu czy i w jakim zakresie powód przyczynił się do powstałej szkody.

Wskazał, że wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Okręgowy w Szczecinie przy rozpoznawaniu apelacji od wyroku z dnia 21 czerwca 2010 roku, stosunku prawnego łączącego strony nie można oceniać wyłącznie na płaszczyźnie art. 471 k.c. Apelujący podniósł, że Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął należycie tego zagadnienia, zatem nie rozpoznał istoty sprawy, tj. podstawy prawnej roszczenia powoda.

Lokal mieszkalny został powodowi wydany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nie zawierającego uwag co do jakości, powód zgłosił zastrzeżenia, które zostały uznane przez wykonawcę i wady usunięto. W trakcie trzech kolejnych corocznych przeglądów gwarancyjnych powód był nieobecny, co uzasadnia tezę, że nie miał nic do zgłoszenia. Powód miał zatem możliwość zgłoszenia wad już w okresie gwarancyjnym i nie służy mu obecnie żadne roszczenie. Z ostrożności procesowej pozwana wskazała, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności pozwanej. Pozwana nie była i nie jest zobowiązana do świadczenia powodowi usług budowlanych czy konserwacyjnych w zakresie utrzymania jego lokalu. Powód nie wykazał, by poniósł jakąkolwiek szkodę związaną z rzekomymi wadami, albowiem nie poniósł żadnych kosztów usunięcia rzekomych usterek. W 2003 roku upłynął okres rękojmi za wady i relacje między stronami zostały poddane reżimowi Regulaminu podziału obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Powód nie wykazał, by pozwana nie wywiązała się ze swoich obowiązków wynikających z tego Regulaminu. W kontekście przedawnienia roszczeń strona pozwana miała na uwadze wyłącznie termin z art. 568 k.c., który upłynął zarówno dla spółdzielni jak i jej członka.

Z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika bezspornie, że swoim zachowaniem powód doprowadził do powstania oraz powiększania się zakresu zawilgocień oraz zagrzybień ścian lokalu i mieszkalnego. Stanowisko takie zostało potwierdzone przez biegłego A. C. (2) na rozprawie w dniu 17 grudnia 2012 roku, który wskazał, że szyby wentylacyjne w lokalu powoda nie były przystosowane do zainstalowania mechanicznej wentylacji i potwierdził, że taka instalacja była instalowana w lokalu, co ograniczało znacznie prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej i powodowało znaczny wzrost wilgotności powietrza. Biegły uchylił się od przedstawienia zakresu wpływu braku wentylacji grawitacyjnej na stan techniczny ścian, poniekąd trafnie zauważając, że wymagałoby to zbadania w warunkach zablokowanej wentylacji.

Istnienie tych blokad potwierdziły opinie mistrza kominiarskiego W. N. i eksperta mykologiczno - budowlanego P. D.. Opinie te są dokumentami prywatnymi, lecz osoby te były również przesłuchiwane w charakterze świadków.

Oceniając wpływ stron na stan posadzek na balkonach, apelujący zwrócił uwagę na fakt, że powierzchnia balkonów oraz balustrad nie była przez powoda utrzymywana w należyłym stanie, nie wykonywał on bieżącej konserwacji tej powierzchni o czym świadczą pojawienie się oraz rozrost roślinności.

Co do stanu balustrad wskazał, że trwałość powłok malarskich wynosi 5-8 lat, w zależności od jakości konserwacji. W piśmie z dnia 12 września 2000 roku powód nie zgłaszał zastrzeżeń do stanu powłok malarskich na balustradach, nie zrobił tego też 21 maja 2002 roku, zgłaszając usterki po drugim przeglądzie gwarancyjnym. Zgłaszanie usterek tego rodzaju po 8 latach nie dowodzi, że usterki te istniały w latach 2000 - 2003 roku, a musiałyby się ujawnić, gdyby balustrady zostały źle pomalowane.

W ocenie pozwanej powód nie wykazał, aby pozwana przekazała mu lokal obciążony wadami wykonawczymi, które w okresie trwania rękopmi nie zostałyby usunięte. Koszty poniesione przez pozwanego tytułem sporządzenia opinii technicznej przez rzeczoznawcę z zakresu budownictwa nie mogą być uznane za celowe oraz konieczne dla obrony i dochodzenia praw.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł również powód zaskarżając go w części, tj. w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 4.891,01 zł (punkt II. wyroku) oraz w zakresie rozstrzygnięć o kosztach procesu (pkt III. – IX.).

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. obrazę przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. - polegającą na nieuprawnionym uznaniu, że powód wykazał wysokość poniesionej szkody jedynie co do kwoty 5.624,99 zł;
2. obrazę przepisów postępowania - art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. polegającą na nieuprawnionym pominięciu dowodu z przesłuchania świadka W. L., podczas gdy zeznania tego świadka zmierzały do wykazania przez powoda istotnej dla postępowania okoliczności tj. rozmiaru i wartości poniesionej szkody;
3. naruszenie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych polegające na jego niezastosowaniu, pomimo charakteru sprawy, oraz nieuprawnionym uznaniu, że sytuacja rodzinna i materialna powoda pozwala mu na poniesienie nieuiszczonych kosztów sądowych, ewentualnie w razie nieuwzględnienia ww. zarzutu wskazał na naruszenie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przy wzajemnym rozliczaniu kosztów procesu faktu, że w pkt. VIII. wyroku nakazano ściągnąć z zasądzonego w pkt I roszczenia na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.938 zł a tym samym powód poniesie koszty sądowe w tej wysokości i winny one być uwzględnione w rozliczeniach będących podstawą rozstrzygnięcia w pkt III. wyroku.

Wniósł o jego zmianę oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 10.516 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda całości kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w I. i II. instancji według norm przepisanych. Ewentualnie wniósł o zmianę wyroku w pkt. VIII. i odstąpienie od obciążania powoda obowiązkiem poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa i ściągnięcia ich z zasądzonego w pkt I. roszczenia ewentualnie zmianę rozstrzygnięcia w pkt III. wyroku i zasądzenie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwoty 1.424,86 zł tytułem kosztów procesu ewentualnie uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wniósł o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka W. L. na okoliczności wskazywane dotychczas.

Powód wskazał, że niniejsza apelacja sprowadza się do kwestionowania prawidłowości ustalenia i przyjęcia wysokości szkody przez Sąd. W ocenie strony powodowej ustalenie to dokonane w oparciu o opinię biegłego sądowego H. G. i wsparte opinią biegłego A. C. (2) nie jest prawidłowe. Wskazał, iż wnioskował o przesłuchanie świadka W. L. z uwagi na fakt, iż jego zeznania co do stanu technicznego lokalu na dzień sporządzania ekspertyzy pozwoliły prawidłowo ocenić przydatność i rzetelności opinii biegłego sądowego H. G.. Podkreślił, iż wniosek o powołanie świadka był reakcją na treść opinii biegłego, który w ocenie strony powodowej znaczący zaniżył wycenę prac. W ocenie powoda przesłuchanie świadka miało wpływ na ustalenia w zakresie stanu faktycznego, a w rezultacie mogłoby

spowodować, że opinia biegłego sądowego potwierdziłaby istnienie szkody na poziomie wskazywanym przez powoda. Konsekwencją powyższej zmiany orzeczenia Sądu rejonowego byłyby oczywiście zmiany w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Niezależnie od powyższego w przypadku nieuwzględnienia apelacji w zakresie roszczenia głównego powód wskazał, iż Sąd nakazując w pkt VIII. wyroku ściągnąć z zasądzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.938 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych nie zastosował art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Charakter niniejszej sprawy, a zwłaszcza fakt, że powództwo było co do zasady uprawnione, a ostateczna wysokość odszkodowania została ustalona w toku procesu w ocenie strony powodowej, przemawiają za zastosowaniem art. 113 ust. 4 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Powód opierał się o opinię profesjonalnego rzeczoznawcy i działał w pełnym zaufaniu do niej.

W sytuacji gdy i ten zarzut nie znalazłby uznania w oczach Sądu Odwoławczego powód wskazał, iż rozstrzygnięcie w pkt III. wyroku nie uwzględnia faktu, że formalnie powód został na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o K. sądowych w sprawach cywilnych obciążony w pkt VIII. wyroku kosztami sądowymi w wysokości 1.938 zł. Tymczasem przy takim rozstrzygnięciu zawartym w pkt VIII. w ocenie powoda stosownej modyfikacji winno ulec rozstrzygnięcie w pkt III. wyroku. Ostatecznie powód poniesie koszty sądowe w wysokości 1.938 zł. Rozliczenia zaś będące podstawą rozstrzygnięcia w pkt III. nie uwzględniały tej okoliczności.

Powód i pozwana wniesli o oddalenie apelacji wniesionych przez swoich przeciwników.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja powódki jest częściowo zasadna, apelacja pozwanego jest bezzasadna.

Postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszej instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Roszczenie poddane pod osąd jest ponownie rozpatrywane, więc Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej. Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, bez ich ponownego przytaczania. Ocena prawa roszczenia dokonana przez Sąd Rejonowy zasługuje na aprobatę.

Pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia ma ustalenie, czy spółdzielnia mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność kontraktową wobec jej członka z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania polegającego na przydzielenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, więc czy w sprawie znajduje zastosowanie art. 471 k.c.

Sąd Okręgowy w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 grudnia 2010 roku, w sprawie II Ca 1120/10, uchylającym wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2010 roku, którym rozpoznano sprawę po raz pierwszy, wyraził pogląd, że nienależyte wykonanie zobowiązania spółdzielni wobec jej członka podlega ocenie na podstawie art. 471 k.c. Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Sąd Okręgowy polecił dokonanie szeregu ustaleń i rozważań pozwalających na ocenę roszczenia przez pryzmat zastosowania art. 471 k.c., więc nienależytego wykonania zobowiązania przez powódkę w zakresie do wydania lokalu objętego przydziałem bez wad. Kwestia podstawy odpowiedzialności spółdzielni wobec członka spółdzielni w rozważanym zobowiązaniu została rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy i nie podlega ponownemu badaniu przy ponownym rozpoznaniu sprawy w postępowaniu odwoławczym.

Niezależnie od formalnego związania Sądu Odwoławczego rozpoznającego niniejszą sprawę wytycznymi zawartymi w poprzednim wyroku wydanym w postępowaniu apelacyjnym, należy zaznaczyć, że w wyroku Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2000 roku (IV CKN 22/00) stwierdzono, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy między spółdzielnią a członkiem spółdzielni o wybudowanie mieszkania w celu jego przydzielenia członkowi, z uwagi na istniejący jednocześnie między jej partnerami stosunek członkostwa i wynikające z tego regulacje przewidziane w Prawie

spółdzielczym nie podlega ocenie wyłącznie w płaszczyźnie art. 471 k.c. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że umowa między spółdzielnią a członkiem spółdzielni o wybudowanie mieszkania w celu jego przydzielenia członkowi stanowi czynność prawną obustronnie zobowiązującą podjętą przez równorzędne podmioty w celu wywołania skutków w sferze majątkowej każdego z tych podmiotów, w związku z czym umowa taka, w razie jej nienależytego wykonania, co do zasady podlega uregulowaniu przewidzianemu w art. 471 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził jedynie, że sposób odpowiedzialności za niewykonanie tej umowy, z uwagi na istniejący jednocześnie między jej partnerami stosunek członkostwa i wynikające z tego regulacje przewidziane w Prawie spółdzielczym, nie podlega ocenie wyłącznie w płaszczyźnie art. 471 k.c. Trafnie wskazuje apelująca, że łączący strony stosunek prawny wymaga rozważenia w dwóch płaszczyznach - stosunku kontraktowanego oraz stosunku korporacyjnego, łączącego każdego członka spółdzielni ze spółdzielnią. Należy zaakcentować bezwynikowy charakter działalności spółdzielni, co w odniesieniu do kosztów budowy lokali oznacza, że powinny być pokryte przez członków spółdzielni, bez dodatniego wyniku ekonomicznego dla spółdzielni. Priorytet w ocenie prawnej rozważanego stosunku prawnego należy przyznać równości stron, ekwiwalentności świadczeń, a przez to istnieniu roszczeń odszkodowawczych powstałych wskutek naruszenia zobowiązania, na plan dalszy przesuwając kwestię sposobu pokrycia odszkodowania zasądzonego od spółdzielni na rzecz jej członka. Przyjęcie, że stosunek korporacyjny, a dokładnie istota działalności spółdzielni, sprzeciwiają się w ogóle istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej, jest obecnie, kiedy obowiązuje równość stron stosunków cywilnoprawnych i celowe jest wzmacnianie bezpieczeństwa obrotu gospodarczego, nie do przyjęcia. Podzielając pogląd apelującej należałoby przyjąć, że umowy między członkami spółdzielni a spółdzielnią, które pozostają w silnym związku ze stosunkiem korporacyjnym, mogą być niewykonywane, skoro nie ma sankcji cywilnoprawnej w postaci odszkodowania za naruszenie stosunku zobowiązaniowego, ponieważ w końcowym rozrachunku roszczenie to zostanie pokryte także w części przez tego spółdzielcę. W odniesieniu do rozpoznanej sprawy i kosztów budowy lokalu oznacza to, że koszt usunięcia wad lokali zostanie ostatecznie pokryty przez jej członków, w konsekwencji oznacza to, członkowie spółdzielni poniosą odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania do wydania lokali, w tym lokalu powoda. Odpowiedzialność odszkodowawczą za nienależyte wykonanie zobowiązania w postaci przydzielenia lokalu bez wad poniosą wszyscy członkowie spółdzielni, których wkłady budowlane miały pokryć budowlę lokali. Okoliczność ta nie może wyłączać odpowiedzialności kontraktowej w stosunkach między równorzędnymi podmiotami. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 grudnia 1987 roku, III CZP 78/87, OSNCP 1989, z. 5, poz. 74, uzasadnieniu wyroku z 27 maja 1985 roku, I CR 150/85, OSNCP 1986, z. 6, poz. 100, uchwały z 19 maja 1989 roku, III CZP 47/89, OSNCP 1990, z. 4-5, poz. 59. Orzeczenia te wydano w warunkach gospodarki centralnie sterowanej, gdzie zasada równości stron stosunków cywilnoprawnych była znaczenie zachwiana. Zmiana warunków ekonomicznych i konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu gospodarczego wymusza taką interpretację przepisów, która zapewni sankcję cywilnoprawną za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania w każdej sytuacji; sankcją tą jest roszczenie o odszkodowanie.

Kwestia odpowiedzialności wykonawcy albo podwykonawców wobec pozwanej nie ma znaczenia dla istnienia roszczeń kontrahentów spółdzielni wobec niej. Bez kontrowersji przyjmuje się niezależność i odrębność roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania i uprawnień z tytułu rękojmi, pomijając ocenę, czy te ostatnie uprawnienia przysługują członkowi spółdzielni uzyskującemu przydział własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Upływ terminu rękojmi nie ma znaczenia dla odpowiedzialności odszkodowawczej z uwagi na odrębność obu podstaw odpowiedzialności; wbrew twierdzeniom apelującej powódki, nie oznacza to, że relacje między stronami zostały poddane reżimowi Regulaminu podziału obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Istotą odpowiedzialności odszkodowawczej w tej sprawie jest istnienie wad lokalu w dacie jego wydania, a nie powstałych później. Szkada oczywiście obejmuje konsekwencje istnienia tych wad powstałe później (np.: odklejanie płytek, zawilgocenie ścian), jednak ich przyczyną są wady istniejące w dacie wydania lokalu (wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną).

Niezgłaszanie przez powoda spółdzielni istniejących wad lokalu albo uniemożliwienie przeglądów gwarancyjnych może być rozpatrywane na płaszczyźnie przyczynienia się powoda do powstania szkody (art. 362 k.c.). Należałoby

jednak udowodnić tezę, że gdyby nie opisane zachowanie powoda, spółdzielnia mogłaby zrealizować uprawnienia z rękojmi albo zrealizować kontraktowe roszczenie odszkodowawcze wobec wykonawcy. Przedmiotem dowodu powinno być wykazanie, że konsekwencje wad istniejących w dacie wydania lokalu ujawniły się w okresie rękojmi, a powód świadomy ich istnienia, nie zgłosił ich powodowej Spółdzielni. Okoliczności te nie były jednak powoływane i nie stały się przyczyną żądania ustalenia przyczynienia się pozwanego do powstania szkody.

Nienależyte wykonanie zobowiązania przez powódkę polegało na wydaniu powodowi lokalu, którego balkony wykonano niezgodnie ze sztuką budowlaną. Kwestia, czy pozwana jest zobowiązana świadczyć powodowi jakiegokolwiek usługi budowlane nie ma znaczenia.

W sprawie sporządzono opinię biegłego z zakresu budownictwa, trafnie ocenioną przez Sąd I instancji jako wiarygodną. Ocena dowodu z opinii biegłego może przebiegać w płaszczyźnie logiki i spójności wywodów, stanowczości wniosków, poziomu motywacji; ocena opinii dokonana w oparciu o wskazane kryteria pozwala uznać ją za wiarygodny materiał dowodowy. Sama sprzeczność opinii ze stanowiskiem procesowym strony nie powoduje konieczności powołania dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego, niezbędne jest wykazanie okoliczności dyskredytujących ocenę dowodu z opinii dokonaną według wskazanych kryteriów. Zeznania świadka W. L., wbrew twierdzeniom apelującego powoda, nie mają znaczenia dla ustalenia stanu faktycznego sprawy. W toku procesu ani w apelacji nie wskazano, jakie błędy w ocenie stanu balkonów oraz ścian lokalu powoda miał popełnić biegły sądowy H. G.. Nie wskazano, na czym polegają ewentualne różnice między stanem stwierdzonym przez W. L. i H. G.. Z apelacji wynika kwestionowanie wyceny usunięcia wad sporządzonej przez biegłego sądowego; przy takim stanowisku procesowym powoda wycena nie jest wynikiem ustalenia koniecznego zakresu robót. Zeznania świadka W. L. nie mają znaczenia dla wyceny usunięcia wad przy niekwestionowanym w apelacji ich zakresie. Odwoływanie się przez biegłego H. G. do opinii W. L. nie jest przyczyną uzasadniająca przeprowadzenie dowodu z zeznań tego ostatniego; zawyżenie powierzchni balustrad wynika z odmiennej metody jej liczenia przyjętej przez biegłego sądowego, prawidłowej w ocenie Sądu Okręgowego. Zeznania świadka są zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, pomijając ocenę dopuszczalności zgłoszenia takiego wniosku dowodowego po terminie wyznaczonym przez Przewodniczącego na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. Zarzuty apelacji powoda naruszenia art. 233 § 1, 227, 232 i 3 k.p.c. z tych przyczyn są bezpodstawne, zeznania świadka W. L. nie miałyby znaczenia dla ustalenia stanu faktycznego sprawy, skoro wniosek nie został połączony ze wskazaniem, jakie konkretnie okoliczności stanu technicznego balkonów i ścian lokalu powoda błędnie przyjął biegły sądowy.

W odniesieniu do apelacji pozwanej, powtarzającej zarzuty do opinii biegłego z zakresu budownictwa formułowane przed Sądem I instancji, należy stwierdzić, że z opinii tej nie wynika, że stan płytek na balkonie jest skutkiem rozwinięcia się roślinności albo braku konserwacji powierzchni. Przeczenie ocenie wyrażanej przez biegłego jest jedynie zwykłą polemiką, nieopartą argumentami natury logicznej. Z opinii wynika, że stan płytek został wywołany nienależytym ich przyklejeniem i apelacja kwestionująca ten wniosek, jako że polemizująca z wiedzą specjalisty i nieargumentowana logicznie, jest bezpodstawna. Proponowana przez apelującą konfrontacja wiedzy biegłego z eksponowanymi w apelacji zasadami doświadczenia życiowego nie może odnieść skutku w postaci uznania za niewiarygodną opinii biegłego. Z opinii wynika także, że powódka zamontowała nienależycie przechowywane na budowie balustrady narażone przez to wcześniejszą korozję. Podobnie jak w odniesieniu do stanu płytek, zarzuty apelującej pozwanej są tym przedmiotem jedynie wyrazem odmiennej oceny. Bezskutecznie apelująca usiłuje dowieść tezy przeciwnej do wyrażonej przez biegłego, ponieważ nie zarzuca opinii wadliwości mogącej być wynikiem dozwolonej oceny opinii biegłego. W zakresie oceny opinii biegłego Sąd nie naruszył art. 233 § 2 k.p.c. ponieważ dokonał swobodnej, a nie dowolnej oceny dowodów.

Z opinii wynikają wady lokalu przydzielonego powodowi, w tym użycie nieodpowiedniej jakości płytek, wadliwe ich przyklejenie, niewłaściwy spadek obróbek z blachy ocynkowanej, wadliwe zamontowanie cokolików, niewłaściwa jakość balustrad oraz skutki tych wad w przydzielonym lokalu. Wydanie lokalu z wadami jest nienależnym wykonaniem zobowiązania przez spółdzielnię i rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c. Kosztu usunięcia wad balkonów i skutków tych wad (usunięcie uszkodzeń ścian) został przez biegłego ustalony na podstawie wiarygodnych podstaw należycie wyjaśnionych w opinii pisemnej oraz ustnej opinii uzupełniającej złożonej

na rozprawie. Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił wysokość szkody w rozważnym zakresie na kwotę 4.404,99 zł. Wbrew twierdzeniom apelującej pozwanej, dla powstania szkody nie jest konieczne usunięcie wad, więc usunięcie szkody. Szkada jest uszczerbkiem w dobrach prawnie chronionych, bez względu na to, czy została usunięta.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że w przewodach wentylacji grawitacyjnej powód zainstalował mechaniczne urządzenia wentylacyjne w kuchni i WC; ocena dowodów w tym przedmiocie jest prawidłowa i Sąd Okręgowy w całości odwołuje się do niej. Trafnie apelująca pozwana wskazuje, że opinia biegłego sądowego z zakresu mykologii została sporządzona na podstawie ustaleń dokonanych na podstawie stanu obecnego, po usunięciu przez powoda wentylatorów mechanicznych, a nie tego, który istniał w dacie zgłoszenia przez powoda rozszczepień. Nie oznacza to jednak jej nieprzydatności do rozstrzygnięcia sprawy. Na podstawie tego dowodu nie da się ustalić, jaki wpływ na zawilgocenia ścian miało ograniczenie przez powoda wentylacji grawitacyjnej w lokalu. Ciężar dowodu w zakresie przyczynienia się powoda do powstania albo zwiększenia szkody spoczywa na pozwanym, jako że to ta strona wywodzi z faktu przyczynienia skutki prawne (art. 6 k.c. i 362 k.c.). Trafnie wskazuje apelująca pozwana, że z opinii biegłego z zakresu mykologii nie da się ustalić tej okoliczności, z tym że potwierdza w ten sposób, że dowód ten, który z założenia miał dowieść tezy lansowanej przez pozwaną, nie dowodzi jej. Na stronie pozwanej ciążył dowód, że powód przez ograniczenie wentylacji mechanicznej spowodował zwiększenie szkody, skoro nie da się ustalić tej okoliczności na podstawie materiału dowodowego, to ujemne tego konsekwencje dla strony pozwanej wynikają z art. 6 k.c. i wyrażają się nieudowodnieniem przyczynienia powoda do powstania albo zwiększenia szkody. Biegły z zakresu mykologii stwierdził, że widoczne ślady i niewielkie zmierzone zawilgocenie w okolicach drzwi balkonowych pokoju dziennego nie są wynikiem wykraplania wilgoci z powietrza wewnętrznego, a penetracją wód opadowych z balkonu. W opinii ustnej nie wykluczono jakiegось wpływu zawilgocenia powietrza na stan ścian, jednak stwierdzono, że nie jest możliwe ustalenie stopnia tego oddziaływania. Pozwana stwierdziła, że opinia nie odnosi się do stwierdzonego uprzednio w lokalu powoda stanu instalacji wentylacyjnej, przysyłanej przez zainstalowane w nich mechaniczne urządzenia wentylacyjne, więc dostrzegając tę okoliczność konieczna była dalsza inicjatywa dowodowa. Materiał dowodowy przed Sądem Odwoławczym jest taki, że nie dowodzi wpływu ograniczenia wentylacji grawitacyjnej na stan ścian, więc nie jest możliwe ustalenie przyczynienia pozwanego.

Biegły z zakresu mykologii stwierdził jednoznacznie, że istnienie otworu w ścianie, przez który przebiegałby przewód TV, nie mogło mieć wpływu na stan ścian lokalu powoda. Opinia w tym zakresie jest wiarygodna i może stanowić podstawę ustaleń; odmienne wypowiedzi specjalistów, w tym biegłego H. G. nie mogą być uznane za wiarygodne jako że nie są formułowane przez specjalistów z zakresu mykologii.

Nie doszło zatem do naruszenia art. 362 k.c. przez jego niezastosowanie.

Powyższa argumentacja uzasadnia tezę, że Sąd I instancji rozważył istotę sprawy, zarzut apelacji pozwanej oparty na twierdzeniu przeciwnym jest oczywiście bezzasadny.

Słusznie podnosi strona pozwana, że koszty poniesione przez powoda tytułem sporządzenia opinii technicznej przez rzeczoznawcę z zakresu budownictwa nie mogą być uznane za szkodę. Pojęcie to obejmuje różnicę między stanem majątkowym poszkodowanego, który powstał po zdarzeniu powodującym uszczerbek, a stanem jaki by istniał, gdyby to zdarzenie nie nastąpiło i nie oznacza zmniejszenia majątku wbrew woli poszkodowanego. Przyjmuje się jednolicie, że także dobrowolne wydatki poszkodowanego mogą składać się na szkodę, przykładowo dokonane w celu zapobieżenia eskalacji szkody, pod warunkiem jednak, że istnieje normalny związek przyczynowy między wydatkiem a zdarzeniem, z którego wynika ta pierwotna szkoda. Koszty i wydatki poniesione w związku ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę mogą być uznane za jedną z postaci szkody rzeczywistej, jeżeli zmierzają do ograniczenia lub wyłączenia szkody, byleby były celowe i wystarczająco uzasadnione (przykładowo uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004 roku, III CZP 24/04).

W rozpoznanej sprawie Sąd Okręgowy nie stwierdził istnienia takiego związku oraz celowości poniesienia kosztu opinii prywatnej. Ustalenie wysokości dochodzonego roszczenia sprawach o odszkodowanie nie w każdej sytuacji wymaga sięgnięcia do opinii specjalisty przed procesem. W rozpoznanej sprawie, jako że usunięcie wad balkonów

i ścian nie należy do czynności wysoce specjalistycznych, oszacowanie wysokości roszczenia nie musiało odbyć się za pośrednictwem dokumentu sporządzonego przez rzeczoznawcę. Ewentualne „przeszacowanie” wysokości odszkodowania mogło znaleźć odzwierciedlenie kosztach procesu. Innymi słowy, brak opinii rzeczoznawcy nie uniemożliwił powodowi ustalenie wysokości dochodzonego roszczenia. Należy także mieć na uwadze, że opinia rzeczoznawcy nie odzwierciedlała nawet w przybliżeniu dochodzonego roszczenia, nie pozostawała zatem w związku zdarzeniem wyrządzającym szkodę - nie była normalnym jego następstwem. W tym zakresie powództwo podlegało zatem oddaleniu a zarzuty apelacji pozwanej są trafne.

Z tych przyczyn wyrok Sądu I instancji podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Zmiana wyroku Sądu I instancji skutkuje zmianą orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu, ponadto obie strony zaskarżyły częściowo wprost rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punktach 1 litera c, d, e, f oraz w punkcie 6. Wyroku Sądu Okręgowego odzwierciedla wysokość wynagrodzenia pełnomocników z urzędu reprezentujących powoda; w zakresie w jakim wygrał sprawę przed sądem pierwszej instancji koszty te powinny być poniesione przez pozwaną, a w zakresie w jakim przegrał - koszty pokryje Skarb Państwa Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (art. 122 k.p.c., 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Za zasadne Sąd Odwoławczy uznał zarzut apelacji powoda naruszenia art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przez nieodstąpienie od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi; Sąd Okręgowy miał na uwadze sytuację majątkową powoda oraz błędne określenie wysokości roszczenia przy posłużeniu się dokumentem - opinią prywatną sporządzoną przed procesem. Zmieniono zatem wyrok sądu pierwszej instancji i odstąpiono od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi przed tym sądem; konsekwentnie Sąd Okręgowy, z tych samych przyczyn, odstąpił od obciążania powoda kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym (pkt 7. wyroku Sądu Okręgowego).

Trudna sytuacja majątkowa powoda oraz pozostające bez jego udziału „przeszacowanie” wysokości odszkodowania decydują o częściowym odstąpieniu od obciążania powoda kosztami postępowania przed Sądem I i II instancji; przy czym koszty te należy oczywiście rozpatrywać łącznie. Wskazane względy, w oparciu o art. 102 k.p.c., decydują o odstąpieniu od obciążania powoda kosztami wywołanymi apelacją pozwanej (pkt 4. wyroku Sądu Okręgowego). W ocenie Sądu Odwoławczego powód powinien jednak pokryć koszty postępowania apelacyjnego wywołanego własną apelacją, ograniczoną w zasadzie do ponowienia wniosku dowodowego oraz zaskarżenia orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu, o czym orzeczono w punkcie 5. wyroku. Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw do nieobciążania powoda kosztami procesu przed Sądem I instancji.

Zbędne w takiej sytuacji staje się rozstrzygnięcie w przedmiocie zarzutu apelacji powoda naruszenia art. 98 i 99 k.p.c.

Zmiana wyroku Sądu I Instancji w punkcie IX. (punkt 1 h. wyroku Sądu Okręgowego) wywołana została odmiennym ustaleniem stopnia, w jakim powód utrzymał się z roszczeniem – nieuiszczone koszty sądowe, w zakresie w jakim pozwana przegrała sprawę, powinny być przez nią pokryte.

SSO Robert Bury (spr.) SSO Violetta Osińska SSR (del.) Marta Karnacewicz