

**Sygn. akt II Ca 541/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lutego 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **H. B.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w S.**

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 523/09

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I poprzez nadanie mu brzmienia: „zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz powódki H. B. kwotę 1.220 (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2009 roku” i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**
2. **oddala apelację w pozostałej części;**
3. **zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz powódki H. B. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 541/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim, sygn. akt I C 523/09, zasądził w punkcie I. od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz powódki H. B. kwotę 1.220 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07 października 2009r., w punkcie II. umorzył postępowanie w części dotyczącej nakazania, w punkcie III.

zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.309,03 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie IV. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim kwotę 744,06 zł.

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

Powódka H. B. i jej mąż H. B. nabyli w 1989 roku na prawach majątkowej wspólności ustawowej w drodze przydziału spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

W dniu 16 października 2009 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. ustanowiła odrębną własność powyższego lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...) i przeniosła jego własność na rzecz powódki i jej męża. Z własnością tego lokalu związany jest udział w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku położonego przy ul. (...) w S., jak również w urządzeniach do wspólnego użytku i działce gruntu nr (...). Do części wspólnych budynku zalicza się fundamenty, mury zewnętrzne, konstrukcyjne i oddzielające poszczególne lokale, dach, klatki schodowe, schody, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie oraz inne pomieszczenia i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, takie jak: urządzenia wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, oświetlenie itp.

W mieszkaniu powódki znajdują się dwa piony wentylacyjne - w łazience i w kuchni.

Począwszy od momentu zamieszkania w spornym mieszkaniu powódka miała problem z funkcjonowaniem przewodów wentylacyjnych. Podczas gotowania wszystkie zapachy pozostawały w mieszkaniu. Podobnie było z łazienką, gdzie powódka zmuszona była zamontować elektryczny wentylator. Na interwencję powódki ponad 10 lat temu, Prezes pozwanej zlecił sprawdzenie przewodów kominowych i stwierdzono wówczas, iż przewód kominowy jest zagruzowany. Nakazano wybitcie drugiego otworu i podłączenie mieszkania powódki do innego przewodu kominowego. Zabieg ten nie przyniósł jednak poprawy.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2009 roku powódka wezwała pozwaną do naprawy przewodu wentylacyjnego w pomieszczeniu kuchennym, z uwagi na jego niesprawność i wady, które są przyczyną niedostatecznego ciągu. Ponowne wezwanie powódka wystosowała w piśmie z dnia 22 maja 2009 roku.

Powódka zgłaszała takie prośby również do rady osiedla (...) pozostającego w strukturach pozwanej Spółdzielni.

W dniu 31 sierpnia 2009 roku pozwana Spółdzielnia, za pośrednictwem podwykonawcy - J. W., dokonała uszczelnienia przedmiotowego przewodu kominowego przy zastosowaniu wkładu kominowego (...). Instalacja wkładu kominowego była wykonywana w pośpiechu i J. W. nie zdążył sprawdzić, czy wkład został założony prawidłowo.

Naprawa nie usunęła jednak istniejących nieprawidłowości. W mieszkaniu powódki wszystkie zapachy z gotowania kumulowały się i nie były wyciągane przez wentylację.

W celu obiektywnego ustalenia zasadności swoich zastrzeżeń co do niesprawności przewodów kominowych, powódka zleciła wykonanie kontroli rzeczoznawcy A. M. (1). W protokole z dnia 25 września 2009 roku rzeczoznawca stwierdził nieprawidłowe zainstalowanie wkładu kominowego typu A., brak drożności, znaczne przewężenia i skręcenia przewodu, nieprawidłowe uszczelnienie kratki wentylacyjnej w kuchni i zagruzowanie drugiego przewodu kominowego w kuchni.

Za wykonanie kontroli wraz z badaniem technicznym biegły wystawił powódce fakturę VAT nr (...) z dnia 25 września 2009 roku na kwotę 1.220 zł, którą powódka zapłaciła.

Pismami z dnia 14 stycznia 2010 roku i 18 stycznia 2010 roku pozwana wezwała powódkę do udostępnienia mieszkania celem pomiarów ciągu wentylacyjnego i dokonania naprawy kanału wentylacyjnego w kuchni.

W pierwszym z kuchennych pionów wentylacyjno - kominowych nadal występowały bardzo duże nierówności i nieuszczelnienia. Na wysokości 8,60 metra od wylotu z przewodu kominowego elastyczny wkład kominowy (...) uszczelniający przewód kominowy dla wentylacji wywiewnej pomieszczenia kuchni był nieprawidłowo zamontowany i wyraźnie skrzywiony. Drugi z przewodów pozostawał całkowicie zasypany gruzem. Z uwagi na to, przewody kominowo - wentylacyjne były całkowicie zablokowane, niesprawne i nie nadawały się do eksploatacji.

W wentylacji pomieszczenia kuchni występował całkowity brak ciągu kominowego w otworze pod kratką przewodu bez wkładu (zagruzowanego) i otworze pod kratkę wentylacji wywiewnej z zamontowanym wkładem (...).

Nieprawidłowo zamontowane uszczelnienie przewodu kominowego od wentylacji wywiewnej pomieszczenia kuchni wkładką (...) powinno być poprawione poprzez:

- zdemontowanie wkładki w całości z przewodu kominowego,
- sprawdzenie - zgodnie z wytycznymi producenta tego wyrobu - równości przekroju specjalną kulą o przekroju 100 mm na całej wysokości przewodu kominowego od wlotu do wylotu i usunięcie nierówności lub ostrych krawędzi, które mogą uszkodzić wkładkę,
- na wysokości około 8,6 metra wykucie otwór i wykonanie niezbędnych napraw, i odpowiednio zamurowanie przewodu,
- ponowne zamontowanie nieuszkodzonej wkładki uszczelniającej z odpowiednim wykonaniem zamknięcia i uszczelnienia przewodu kominowego na wylocie przy podłączeniu.

Jednocześnie dla prawidłowej wentylacji pomieszczeń zasadnym i koniecznym jest odtworzenie uszczelek w oknach i zainstalowanie nawiewników „higrosterowanych”, które zapewnią poprawną infiltrację powietrza i jej regulację w zależności od występującej wilgotności powietrza w całym lokalu mieszkalnym.

Pismem z dnia 4 marca 2012 roku powódka zawiadomiła Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. o nieprawidłowościach występujących w przewodach kominowych w jej lokalu.

W odpowiedzi na jej pismo, pismem z dnia 15 marca 2012 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. poprosił Spółdzielnię Mieszkaniową o udzielenie informacji dotyczącej kroków podjętych przez Spółdzielnię w niniejszej sprawie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. pismem z dnia 27 marca 2012 roku opisała inspektorowi zaistniały stan faktyczny oraz wskazała, że w 2009 roku na jej zlecenie zostały przeprowadzone w mieszkaniu pozwanej prace mające na celu naprawę przewodu kominowego w kuchni lokalu powódki. Po przeprowadzeniu prac, pozwana zwróciła się do powódki z prośbą o udostępnienie jej mieszkania celem sprawdzenia skuteczności wykonanych prac. Państwo B. nie odpowiedzieli jednakże na pismo Spółdzielni, tylko skierowali powództwo do Sądu o nakazanie i zapłatę. Spółdzielnia wskazała, że gotowa jest od chwili, gdy dowiedziała się o nieprawidłowościach dokonać naprawy nieprawidłowo zamontowanego wkładu, jednakże państwo B. nie współpracują i nie udostępniają jej lokalu w tym celu. Pozwana zobowiązała się także w tym piśmie do niezwłocznego usunięcia nieprawidłowości po udostępnieniu jej lokalu.

Pozwana pismem z dnia 30 marca 2012r. wezwała powódkę do udostępnienia lokalu w celu wykonania naprawy kanału wentylacyjnego i wykonania pomiarów. Z pismem powyższym pracownik Spółdzielni w okresie od 4 kwietnia do 10 kwietnia 2012 roku cztery razy był w lokalu należącym do powódki, jednakże nie zastał jej. W związku z powyższym Spółdzielnia analogiczne pismo wysłała na drugi znany jej adres powódki, jednakże i to pismo pozostało bez odzewu.

W dniu 22 czerwca 2012 roku pozwana wystosowała do powódki pismo z ustalonym terminem naprawy kanału wentylacyjnego na dzień 12 lipca 2012 roku. Pismo jednak pozostało bez odpowiedzi. Pracownicy pozwanej wraz z kominiarzem stawili się w dniu 12 lipca przed lokalem powódki, jednak nie zastali jej.

Pozwana wystosowała do powódki kolejne pismo w dniu 12 lipca 2012 roku, z terminem wykonania naprawy na dzień 2 sierpnia 2012 roku.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 18 lipca 2012 roku powódka wskazała pozwanej, że nie mogła stawić się w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, z uwagi na odbywającą się w tym czasie rozprawę sądową w niniejszej sprawie oraz wskazała dogodny dla niej termin wykonania prac, czyli dzień 5 września 2012 roku. Powódka na stałe pracuje poza granicami kraju, a jej przyjazdy do S. są sporadyczne, związane ze świętami, rodzinnymi uroczystościami czy też terminami rozpraw niniejszego postępowania.

W dniu 05 września 2012 roku, a następnie w dniach 07 września 2012 roku, 10 września 2012 roku, 13 września 2012 roku, 14 września 2012 roku, 24 września 2012 roku, 07 października 2012 roku w mieszkaniu powódki na zlecenie pozwanej - mistrz kominiarski J. W. naprawił sporny przewód kominowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo w zakresie żądania zapłaty zasługiwało na uwzględnienie w całości, zaś w zakresie żądania nakazania należało umorzyć postępowanie.

Sąd wskazał, że podstawą prawną żądania pozwu w zakresie nakazania pozwanej naprawienia przewodów kominowo-wentylacyjnych w budynku położonym w S. przy ul. (...) prowadzących do mieszkania powódki przy ul. (...), a następnie przeprowadzenia kontroli wykonanej naprawy wskazanemu biegłemu ze specjalnością mistrza kominiarskiego, był art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku.

W konsekwencji Sąd uznał, że pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. miała bierną legitymację procesową do występowania w niniejszej sprawie.

Za chybione Sąd przyjął twierdzenia pozwanej, w których wskazywała, że obecnie sprawuje tylko zarząd powierzony majątkiem, a zatem nie może być zobowiązana do wykonania jakichkolwiek czynności, skoro ich obowiązek nie wynika ani z ustawy, ani z decyzji nadzoru budowlanego. Sąd powołując się na art. 1 ust 5 wskazanej ustawy podał, że spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości. A zatem przyznając, że taka umowa została zawarta, pozwana potwierdziła swój obowiązek zarządzania tym majątkiem, w szczególności, że przewody kominowe nie stanowią odrębnego majątku powódki, lecz majątek wspólny wszystkich współwłaścicieli, który został oddany do zarządu pozwanej.

Wobec pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15 marca 2012 roku, pozwana zobowiązała się do naprawy nieprawidłowo zamontowanego wkładu kominowego.

Zdaniem Sądu, konieczne było także ustalenie, czy przewody kominowe są niedrożne i czy wymagają naprawy.

Wobec faktu, że pozwana początkowo zaprzeczała takiej konieczności, Sąd powołał biegłego z zakresu kominiarstwa A. F., który stwierdził w swej opinii, że w pierwszym przewodzie kominowym występowały bardzo duże nierówności i nieszczelności. Na wysokości 8,60 metra od wylotu z przewodu kominowego elastyczny wkład kominowy (...) uszczelniający przewód kominowy dla wentylacji wywiewnej pomieszczenia kuchni był nieprawidłowo zamontowany i wyraźnie skręcony. Drugi z przewodów był zaś całkowicie zagruzowany. W ocenie Sądu, opinia biegłego była w pełni przekonująca i przydatna do rozstrzygnięcia sprawy, a co do istoty sprawy była zgodna z przedłożoną przez powódkę opinią rzeczoznawcy A. M. (2).

Sąd ocenił, że przewody kominowo-wentylacyjne były całkowicie zablokowane, niesprawne i nie nadawały się do eksploatacji, a w wentylacji pomieszczenia kuchni występował całkowity brak ciągu kominowego.

Sąd podał, że przed wydaniem orzeczenia pozwany wykonał czynności przy udrażnianiu komina, wobec czego powódka cofnęła powództwo w części o nakazanie, a Sąd w oparciu o treść art. 355 § 1 kpc postępowanie w tej części umorzył, o czym orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Jednocześnie Sąd podkreślił, że co do zasady, w pełni uzasadnione z punktu widzenia interesów poszkodowanej było sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych w celu ustalenia faktycznej ich wadliwości, a tym samym zasadności wnoszenia niniejszego powództwa. W tej mierze Sąd powołał się na treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 02 września 1975 roku, I CR 505/75, LEX nr 7747, w którym wyrażono pogląd, iż dokonana przed wszczęciem postępowania sądowego i poza zabezpieczeniem dowodów ekspertyza może być istotną przesłanką zasądzenia odszkodowania. W takim wypadku koszt ekspertyzy stanowi szkodę ulegającą naprawieniu (art. 361 kc). W konsekwencji Sąd uznał, że poniesienie wydatku w wysokości 1.220 zł celem przeprowadzenia badań przewodów kominowych i ich kontroli, który to wydatek został w prawidłowy sposób wykazany, było w pełni uzasadnione i konieczne, a powódka mogła domagać się od pozwanego odszkodowania z tytułu zwrotu kosztów badania instalacji w kwocie 1.220 zł.

Sąd nie zgodził się z zarzutem pozwanej, iż nie dała powodu do wytoczenia powództwa. Wskazał, że problemy powódki z niesprawnym przewodem kominowym trwały od momentu wprowadzenia się tj. od 1998 roku i dopiero po wezwaniu pozwanej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. przystąpiła ona do efektywnej naprawy. Przez te wszystkie lata powódka czyniła zabiegi o naprawę przewodów kominowych, jednak bezskutecznie. Dopiero skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oraz zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego przyniosło efekt w postaci naprawienia przewodów kominowych. W takiej sytuacji żądanie przez powódkę poniesionych kosztów przed sądowej ekspertyzy, na podstawie której skierowała ona swoje roszczenia do sądu, Sąd uznał za uzasadnione.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, zasadzając je zgodnie z żądaniem powódki od dnia wniesienia powództwa, tj. od dnia 07 października 2009r.

O żądaniu zapłaty i odsetkach Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc przyjmując, że żądania pozwu zostały spełnione w całości. W takiej sytuacji koszty procesu poniesione przez powódkę powinny być pokryte w całości przez pozwaną, jako stronę przegrywającą proces. Koszty te wyniosły kwotę 3.309,03 zł (opłata od pozwu 311 zł; zaliczki na poczet opinii biegłego 600 zł, 1.031,03 zł, 150 zł; opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł; wynagrodzenie pełnomocnika 1.200 zł).

W punkcie IV. sentencji wyroku Sąd orzekł w przedmiocie nieuiszczonych kosztów sądowych w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Skarb Państwa poniósł częściowo koszty wynagrodzenia biegłego w kwocie 744,06 zł. W związku z odpowiedzialnością za wynik procesu obciążono tymi kosztami w oparciu o art. 98 kpc pozwaną.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana zaskarżając je w części obejmującej punkty I, III, IV oraz wnosząc o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w punkcie I. oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania i kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych w punkcie III, a także obciążenie powódki w punkcie IV. kosztami procesu w pozostałej części. Wniosła nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia o istnieniu roszczenia powódki i legitymacji biernej Spółdzielni, podczas gdy przepis ten nakłada na Spółdzielnię obowiązek zarządu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, a więc dokonywania czynności faktycznych i prawnych zmierzających do utrzymania nieruchomości wspólnej, podczas, gdy czynność, której nakazania żądała powódka przekracza ten zakres;

- art. 363 § 2 kc poprzez zasądzenie odsetek w wysokości ustawowej płatnych od dnia 7 października 2009r., podczas gdy dzień wydania wyroku jest dniem ustalenia wysokości szkody i od tego dnia biegnie termin ich zapłaty;

2. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego:

- art. 328 § 2 kpc poprzez brak wyjaśnienia przez Sąd I instancji podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa, na których rozstrzygnięcie to zostało oparte,

- art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż:

a) opinie wydane przez biegłego powołanego w sprawie oraz opinie innych specjalistów w zakresie kominiarstwa dołączone do akt sprawy zawierają wnioski pozwalające na przypisanie pozwanej odpowiedzialności za złą wentylację powietrza w mieszkaniu powódki,

b) pozwana dała powódce powód do wytoczenia powództwa, podczas, gdy pozwana nigdy nie uchylała się od naprawy niesprawnych przewodów kominowych.

W uzasadnieniu apelująca wskazała, że konsekwencją naruszenia art. 328 § 2 kpc jest nieważność postępowania. Sąd I instancji jako podstawę rozstrzygnięcia roszczenia o nakazanie podał podstawę prawną, na której się oparł i ją uzasadnił. Powództwo jednak zawierało również żądanie zapłaty określonej kwoty pieniężnej. Sąd zasądził tę kwotę nie wskazując, na jakiej podstawie prawnej oparł rozstrzygnięcie w tym zakresie. Lakonicznie Sąd wskazał, że roszczenie było zasadne, gdyż poniesiony przez powódkę koszt opinii był koniecznym, tym samym winien podlegać zwrotowi. W uzasadnieniu Sąd powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego dotyczące roszczenia odszkodowawczego. Pozwana wskazała, że roszczenie odszkodowawcze może mieć kilka źródeł i brak wskazania przez Sąd podstawy prawnej rozstrzygnięcia w tym zakresie uniemożliwia wskazanie, czy w opinii Sądu roszczenie to wynika z kontraktu, deliktu czy też innego źródła. Ponadto przypisanie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej wymaga ustalenia związku przyczynowego pomiędzy wyrządzoną szkodą a zachowaniem lub zaniechaniem pozwanej, czego Sąd nie dokonał. Powyższe braki w uzasadnieniu uniemożliwiają odczytanie motywów rozstrzygnięcia, tym samym są wystarczającym powodem do uchylecia orzeczenia.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, apelująca podniosła, iż stosownie do treści art. 2 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Przedmiotem niniejszego postępowania było nakazanie pozwanej, aby jako zarządca nieruchomości, w której zamieszkuje powódka, udroźniła przewody kominowe na wysokości lokalu pozwanej. Przyczyną żądania nakazania pozwanej powyższej czynności była nieodpowiednia wentylacja powietrza w lokalu powódki. Pozwana wskazała, że aby nakazać podmiotowi zarządzającemu dokonania czynności prawnej lub faktycznej ustalić należy, że czynność ta mieści się w zakresie wskazanym w treści art. 185 u.g.n. lub wynika z innego przepisu powszechnie obowiązującego. Występująca na wysokości lokalu powódki niedrożność przewodów kominowych nie powodowała w żadnym wypadku niemożności korzystania z całej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Nie można również stwierdzić, że zaistniała niedrożność, czy drobna nieszczelność uniemożliwiła prawidłową eksploatację nieruchomości. Podniosła, że w wydanych opiniach specjaliści z zakresu kominiarstwa stwierdzili jednoznacznie, że samo udrożnienie przewodów kominowych nie jest w stanie naprawić problemu z brakiem prawidłowej wentylacji, gdyż niezbędna jest również wentylacja okienna, której powódka nie ma w

swoim lokalu. Występujące w lokalu problemy z przewodami kominowymi nie zagrażały również życiu i zdrowiu ludzi, co jest w niniejszej sprawie bezsporne. Orzeczenie wobec pozwanej obowiązku określonego zachowania się mogłoby mieć miejsce również w przypadku, gdyby wykazane zostało, że pozwana jako zarządca nieruchomości zaniedbała w jakikolwiek sposób swoje obowiązki w tym zakresie. Wskazała jednak, że regularnie dokonywała przeglądów przewodów wentylacyjnych w nieruchomości przy ul. (...) oraz reagowała na wszelkie dostrzeżone podczas kontroli nieprawidłowości poprzez zatrudnianie fachowców, którym zlecała ich usunięcie. Nie można wobec powyższego zarzucić pozwanej zaniechania w tym zakresie, czy niedbalstwa. Zdaniem apelującej, o istnieniu biernej legitymacji procesowej pozwanej nie przesądza również zobowiązanie się przez pozwaną do naprawy nieprawidłowo zainstalowanego wkładu kominowego w piśmie do (...), gdyż zobowiązanie to nie stanowiło uznania roszczenia ani nie przesądzało o zasadności jego istnienia.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc apelująca podniosła, że Sąd w uzasadnieniu wyroku nie odniósł się do tego, czy znajdujące się w aktach sprawy opinie – poza opinią sądową - uznał za wiarygodne, czy też nie, wobec czego niemożliwa jest ani zgoda z poczynionymi przez Sąd ustaleniami w tym zakresie, ani polemika. Według apelującej, nie można stwierdzić, jak to zrobił Sąd I instancji, że pozwana zaniedbując swoje obowiązki jako zarządcy nieruchomości spowodowała, że w mieszkaniu powódki występowała nieprawidłowa wentylacja, tym samym roszczenie powódki o nakazanie było zasadne, a pozwana przegrała proces w całości.

Apelująca podniosła, że powódka nie wykazała konieczności i zasadności wniesienia powództwa. Pozwana chciała dokonać robót w zakresie udrożnienia komina, jednak powódka uniemożliwiła jej to, nie stawiając się w mieszkaniu. Pozwana zawarła umowę z kominiarzem, który miał wykonać pracę w mieszkaniu powódki, czego też dokonał. Jeszcze tego samego dnia powódka wystosowała do pozwanej pismo z prośbą o dokonanie przeglądu w jej mieszkaniu, na co dostała odpowiedź z informacją, że temperatura panująca na zewnątrz uniemożliwia dokonanie przeglądu zgodnie z normami i zostanie on dokonany w najbliższym możliwym terminie. Przebieg korespondencji między stronami nie pozwala na uznanie, że pozwana zaniedbała swoje obowiązki jako zarządcy i dała powódce powód do wniesienia pozwu, tym bardziej, że w żadnym z pism nie odmówiła powódce wykonania robót, wręcz przeciwnie, zleciła ich wykonanie specjalistom z zakresu kominiarstwa. Pozwana sama ponaglała powódkę do udostępnienia mieszkania celem wykonania robót i w konsekwencji jej ponaglenia odniosły skutek w postaci wykonania prac. Pozwana zadośćuczyniła żądaniu powódki (bez względu na to, czy w ogóle było ono zasadne), nie można więc mówić o zaniechaniu z jej strony. Z uwagi na fakt, że zobowiązanie zostało wykonane, jednak powódka miała wątpliwości co do prawidłowości jego wykonania, powództwo winno zostać oparte na podstawie prawnej dotyczącej odszkodowania za nieprawidłowo wykonane zobowiązanie. Roszczenie takie jednak również byłoby niezasadne w stosunku do powódki, która zleciła wykonanie czynności specjalistom.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej okazała się zasadna, ale tylko w nieznacznym zakresie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących obrazu prawa procesowego, przede wszystkim wskazać należy, że ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd Rejonowy za podstawę rozstrzygnięcia, poczynione zostały zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Podnoszony w apelacji zarzut obrazu art. 233 § 1 kpc, czyli przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów nie potwierdził, że ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie uchylania się przez pozwaną od naprawy niesprawnych przewodów kominowych, czy też odpowiedzialności pozwanej za złą wentylację powietrza w mieszkaniu powódki - dokonane zostały z naruszeniem art. 233 § kpc. Wskazany przepis uprawnia sąd do oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału. Z jednej zatem strony, sąd orzekający uprawniony jest do oceny tychże dowodów według własnego przekonania, z drugiej natomiast sam jest zobowiązany do wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Uprawnienie sądu do oceny dowodów

według własnego przekonania nie oznacza oczywiście dowolności w tej ocenie, bowiem poza sporem winno być, iż dokonując tej oceny sąd nie może ignorować zasad logiki, osiągnięć nauki, doświadczenia życiowego, czy też wyciągać wniosków nie wynikających z materiału dowodowego. Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 kpc przez sąd może więc polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki, albo też na nie dokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija. Swobodna ocena dowodów rozumiana jak wyżej jest prawem sądu orzekającego - stąd kontrola prawidłowości tej oceny dokonywana przez sąd odwoławczy musi być z reguły ostrożna, pamiętać bowiem należy o tym, iż sąd odwoławczy w tym zakresie dokonuje prawidłowości oceny dowodów, których sam nie przeprowadził. Podobna wykładnia art. 233 § 1 kpc była przedmiotem licznych orzeczeń Sądu Najwyższego (por. m.in. wyrok z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00; wyrok z dnia 16 kwietnia 2002r., V CKN 1446/00; wyrok z dnia 14 marca 2002r., IV CKN 859/00). W uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 23 marca 1999r., III CZP 59/98 (OSNC 1999/7-8/124) oraz wyroku, z dnia 22 października 2002r., III CKN 1091/00 (Lex nr 74411) Sąd Najwyższy wyraził nawet pogląd, że dokonanie w drugiej instancji odmiennych ustaleń bez przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków czy też przesłuchania stron dopuszczalne byłoby w zasadzie tylko wtedy, gdyby ocena sądu pierwszej instancji była oczywiście błędna. Nawet w przypadku wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 kpc, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy nie cechuje się dowolnością. Sąd orzekał opierając się o przedstawione przez strony dowody, zrelacjonowane i poddane szczegółowej analizie. Sformułowane przez pozwaną zarzuty mają wyłącznie charakter polemiki z oceną Sądu I instancji, przedstawiona zaś argumentacja jej nie podważa. Zarzuty w tym zakresie odnoszą się wyłącznie do dowodu z opinii biegłego oraz dokumentów prywatnych zawierających oświadczenia specjalistów z zakresu kominiarstwa, z których Sąd dowodu nie przeprowadził. Nie może zatem pozwana w sposób uprawniony czynić zarzutu dokonania dowolnej oceny dowodów, które nie zostały przeprowadzone przez Sąd. Wobec tego, że strony dysponowały prywatnymi opiniami specjalistów z zakresu kominiarstwa, a ich stanowiska co do zakresu naprawy i konieczności jej przeprowadzenia były rozbieżne, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego, która nie była podważana przez żadną ze stron. (...) opinie stron mogły być traktowane jedynie jako ich twierdzenia, których słuszność została zweryfikowana wnioskami z opinii biegłego sądowego, zaaprobowanymi przez Sąd Rejonowy. Już w treści pozwu powódka zawnioskowała o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia, czy przewody kominowo-wentylacyjne w budynku są sprawne i czy wymagana jest ich naprawa. Z niesprawnością tych przewodów powódka wiązała bowiem swoje żądanie nakazania naprawy, jak i żądanie zapłaty. Tak też – prawidłowo – Sąd ocenił żądanie powódki wskazując w uzasadnieniu, że “w toku niniejszego procesu koniecznym było ustalenie, czy wskazywane przewody kominowe faktycznie są niedrożne i czy istotnie wymagają naprawy”. Sąd w rozważaniach przyjął, że przewody kominowo-wentylacyjne były całkowicie zablokowane, niesprawne i nie nadawały się do eksploatacji. Ani w ustaleniach faktycznych, ani w rozważaniach nie pojawia się ocena, iż pozwana jest odpowiedzialna za złą wentylację powietrza w mieszkaniu powódki. Sąd Rejonowy wręcz ustalił, iż dla prawidłowej wentylacji pomieszczeń zasadnym i koniecznym jest odtworzenie uszczelek w oknach i zainstalowanie nawiewników, które zapewnią poprawną infiltrację powietrza i jej regulację w zależności od występującej wilgotności powietrza w całym lokalu mieszkalnym. Sąd nie obarczył odpowiedzialnością pozwanej za nieprawidłową wentylację pomieszczeń, bo zagadnienie wentylacji nie było podstawą żądań pozwu, jak też kwestia wentylacji nie miała wpływu na ocenę zasadności żądania powódki. Powódka twierdziła, że przewody kominowo-wentylacyjne nie są drożne, materiał dowodowy to potwierdził, dlatego Sąd Rejonowy uznał, że żądanie nakazania było zasadne, co zresztą potwierdziła sama pozwana podejmując się w toku procesu wykonania prac kominarskich.

Nie polega na prawdzie zarzut pozwanej, że nie dała powodu do wytoczenia powództwa, bowiem nie uchylała się nigdy od naprawy niesprawnych przewodów kominowych. Również i w tym zakresie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń stwierdzając, że powódka borykała się z problemem niesprawnego przewodu kominowego



w zasadzie od daty zamieszkania w tym lokalu. Wskazywana przez pozwaną okoliczność dokonywania okresowych przeglądów nie zmienia tego ustalenia, bowiem wynikiem przeglądu nie była naprawa kominów. Także analiza akt sprawy Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim o sygn. VI C 63/06, załączonych do niniejszej sprawy, potwierdza problemy powódki z niesprawnym przewodem kominowym. Nawet ostatnie czynności poprzedzające wniesienie pozwu, uzasadniały wystąpienie przez powódkę na drogę sądową z żądaniem przeciwko pozwanej. Pozwana dokonała pospiesznej, nieprawidłowej naprawy przez J. W., którego jakości wykonania prac nie sprawdziła, również mimo wezwania powódki. Pozwana odwlekała wskazaną czynność, nie podając daty jej dokonania, do czasu wystąpienia odpowiednich warunków pogodowych. Pomimo niedogodnych – według pozwanej – warunków pogodowych, rzeczoznawcy A. M. (1) udało się czynności tych dokonać i były one skuteczne, skoro do tożsamyh wniosków doszedł biegły sądowy w swojej opinii. Dopiero po wszczęciu procesu pozwana zintensyfikowała swoje działania celem przeprowadzenia skutecznej naprawy przewodu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i poparł je rzetelną analizą ujawnionych w sprawie okoliczności, dochodząc do trafnej konkluzji, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie. Oceny i wnioski w ten sposób powzięte nie budzą zastrzeżeń od strony poprawności oraz logiki rozumowania, nie sposób zatem uznać, aby były one dowolne i skutkiem tego wadliwe. Dokonując oceny zebranego materiału dowodowego Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 kpc, a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Sąd Odwoławczy argumentację Sądu I instancji w całej rozciągłości więc podziela i przyjmuje za własną, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ponowne szczegółowe przytaczanie tych samych motywów w tym miejscu.

Zarzut braku legitymacji biernej procesowej po stronie pozwanej okazał się nieuzasadniony. Powódka dochodziła naprawy przewodów kominowo-wentylacyjnych w budynku – prowadzących do jej mieszkania, nie zaś znajdujących się wyłącznie w lokalu powódki, w oderwaniu od przewodu biegnącego pionowo przez całą wysokość budynku aż do wylotu. Za wspólne elementy uważa się części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity – Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Tymi elementami są również pionowe wentylacyjne, którego odcinek w niniejszej sprawie wymagał naprawy w zakresie opisanym przez powódkę. Okoliczność, że przewody wentylacyjne są niesprawne, nie była ostatecznie kwestionowana przez pozwaną, która dokonała nieudanej naprawy przed wniesieniem pozwu, a prawidłowej naprawy już w toku procesu. Konieczność naprawy potwierdzona została opinią biegłego, a i naprawa w toku procesu przez pozwaną potwierdziła wcześniejszą niesprawność przewodów i po naprawie prawidłowe funkcjonowanie wentylacji pomieszczenia. Zakres tych prac należy do zarządcy, bowiem – wbrew twierdzeniom pozwanej – prawidłowość funkcjonowania całego pionu wentylacyjnego ma wpływ na bezpieczeństwo lokatorów. Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zarządcą przymusowym w stosunku do stanowiącego odrębną własność lokalu powódki, należącego uprzednio do zasobów Spółdzielni. Zgodnie z powołanym przez Sąd Rejonowy, jak i przez apelującą, przepisem art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz.U. z 2013r., poz. 1222), spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Z przepisu art. 185 ust. 1 pkt 2, uchylonego z dniem 01 stycznia 2014r., ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wynika, że zarządzanie nieruchomością polegało na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Przepis ten nie zawiera zamkniętego katalogu czynności podejmowanych przez zarządcę, o czym świadczy zwrot „w szczególności”. Jednakże, już zakres czynności opisanych w pkt 2) świadczy o obowiązku pozwanej jako zarządcy podejmowania czynności mających na celu właściwą eksploatację nieruchomości. Nie sposób przyjąć odmiennie, iż niesprawny pion wentylacyjny świadczy o niewłaściwej eksploatacji nieruchomości oraz braku zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości. Z przywołanych uregulowań, prawidłowo zastosowanych przez Sąd Rejonowy, wynika legitymacja pozwanej w niniejszym procesie.

(...) nieruchomością, w tym przypadku przymusowe, opiera się na stosunku cywilnoprawnym pomiędzy zarządcą a podmiotem, na rzecz którego zarządza nieruchomością. W tym przypadku stosunek zobowiązaniowy występuje

między pozwaną Spółdzielnią a powódką, jako członkiem Spółdzielni. Wobec tego, roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania wynika z kontraktu, nie zaś z deliktu. Dlatego też zastosowania w sprawie nie będzie miał przepis art. 429 kc (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), w brzmieniu którego apelująca również upatrywała brak swojej legitymacji biernej procesowej, a wskazując na osobę winną – J. W., któremu zleciła wykonanie czynności. Z treści art. 185 ust. 1b. ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynikało (do dnia 01 stycznia 2014r.), iż zarządca nieruchomości wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Skoro pozwana przy wykonywaniu czynności zarządczych posługiwała się inną osobą, ponosi odpowiedzialność za skutki jej działań.

Zarzut dotyczący naruszenia art. 328 § 2 kpc okazał się niezasadny. Z uzasadnienia Sądu Rejonowego wynika wprost, że żądania pozwu – i w zakresie roszczenia nakazania, i w zakresie roszczenia zapłaty, były oceniane w relacjach pomiędzy pozwaną jako zarządcą i powódką jako członkiem Spółdzielni. Sąd nie wskazywał na inny, niż zobowiązaniowy, charakter relacji łączących strony. Wywodząc zatem o odszkodowaniu, oczywistym jest, że źródłem jego należy wywodzić z kontraktu, a dokładnie z przepisu art. 471 kc. Takiej oceny dokonać mógł także Sąd drugiej instancji, który w oparciu o przepis art. 382 kpc orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, jest bowiem również sądem merytorycznym.

Sąd Rejonowy poprawnie przyjął, iż skoro na pozwanej spoczywał obowiązek wykonania czynności zmierzających do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania pionu wentylacyjnego w zakresie przewodów kominowo-wentylacyjnych w budynku, w którym znajduje się lokal powódki, to powódka była uprawniona do wystąpienia z żądaniem o nakazanie, jak też i z żądaniem zapłaty. Aby potwierdzić swoje przypuszczenia o nieprawidłowym wykonaniu prac przez J. W., a którego to potwierdzenia nie mogła uzyskać od pozwanej, zleciła czynności rzeczoznawcy A. M. (1). Treść jego opinii umocniła powódkę w przekonaniu co do słuszności jej twierdzeń o niesprawnych przewodach i konieczności wystąpienia na drogę sądową. Poniesione wynagrodzenie rzeczoznawcy w kwocie 1.220 zł pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej sprawdzenia prawidłowości prac J. W., na co wskazywał Sąd pierwszej instancji powołując przepis art. 361 kc.

Nieprawidłowo jedynie Sąd Rejonowy zasądził odsetki ustawowe od kwoty 1.220 zł od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 07 października 2009r. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 kc. Zgodnie z tym przepisem dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przepis ten wskazuje na obiektywny stan faktyczny, który jest podstawą postawienia dłużnikowi zarzutu nieterminowego wykonania zobowiązania. Chwila, o której mowa, jest odmiennie ustalana w zależności od tego, czy dłużnik jest zobowiązany do świadczenia terminowego czy do świadczenia bezterminowego. Pojęcie opóźnienia w zapłacie dłużnej sumy wiąże się z terminem spełnienia świadczenia (wyrok SN z 24 lipca 2008r., IV CSK 151/08, LEX nr 483309). Pozwana dopuściła się zwłoki w spełnieniu świadczenia nieterminowego, a zatem do spełnienia tego świadczenia potrzebne było uprzednie wezwanie przez powódkę. Z przepisu art. 455 kc wynika, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powódka nie wzywała pozwanej do zapłaty przed wniesieniem pozwu, a zatem o żądaniu pozwu pozwana dowiedziała się po raz pierwszy otrzymując z Sądu odpis pozwu, dlatego ta data musi być traktowana jako wezwanie do zapłaty, zaś dzień następny jako opóźnienie w zapłacie. Pozwana otrzymała odpis pozwu w dniu 13 listopada 2009r. (karta 18), stąd też odsetki Sąd Okręgowy zasądził od dnia 14 listopada 2009r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w pkt 1. i 2. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3. sentencji wyroku znajduje swoją podstawę w art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc, § 13 ust. 1 pkt 1 w związku z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 461). Stawka minimalna za prowadzenie sprawy w postępowaniu apelacyjnym przed sądem okręgowym wynosi 50% tej stawki, nie mniej jednak niż 60 zł. Pozwana określiła wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 1.220 zł, a zatem stawka minimalna wynosi 180 zł, z czego 50% daje kwotę 90 zł. Należało przyjąć, że powódce należy się zwrot pełnych kosztów postępowania apelacyjnego, bowiem zgodnie z art. 20 kpc odsetek nie wlicza się do wartości przedmiotu sporu (zaskarżenia), a zmiana orzeczenia obejmowała wyłącznie rozstrzygnięcie o odsetkach.

SSR del. Agnieszka Trytek-Błaszak SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Marzenna Ernest