

**Sygn. akt III Ca 1775/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 października 2021 roku**

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Rak

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2021 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **B. S.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. i Gminie Miejskiej Z.**

przy udziale interwenienta **(...) Spółki Akcyjnej w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego **Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.**

od rozstrzygnięć zawartych w punktach 1, 4 i 6 wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z 25 września 2019 roku, sygn. akt VIII C 1374/19

**oddala apelację.**

SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 1775/19**

## UZASADNIENIE

Powódka B. S. domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie Przedsiębiorstwa (...) (dalej jako (...)) (...) sp. z o. o. w Z. i Gminy Z. kwoty 15.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 marca 2014 r. i kosztami procesu. Dochodzona pozwem należność stanowiła zadośćuczynienie za krzywdę doznaną przez powódkę w wyniku zatrucia tlenkiem węgla podczas kąpieli w dniu 15 lutego 2012 roku, w lokalu wynajmowanym przez pozwaną Gminę i zarządzanym przez pozwane Przedsiębiorstwo. Powódka twierdziła, że pozwani niedopełnili obowiązku utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym wyrażającym się m. in. w zapewnieniu sprawnej działającej instalacji gazowej oraz zagwarantowanie drożności przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.

Pozwany (...) sp. z o.o. w Z. wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że był zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej obejmującej lokal, w którym doszło do wypadku. Zarzucił, że powódka nie wykazała przesłanek jego odpowiedzialności, a budynek z zajmowanym przez powódkę lokalem był w dobrym stanie technicznym. Według pozwanego do zatrucia powódki doszło na skutek nieprawidłowego działania wentylacji w łazience na skutek zaniedbań, za które odpowiedzialność ponosiła powódka lub wynajmujący.

Pozwana Gmina Z. wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do niej w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Zarzuciła, że powódka zajmuje lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej przez pozwane (...)

sp. z o.o. i ten podmiot jest legitymowany biernie wobec możliwego nienależytego wykonania obowiązków z umowy o zarządzanie.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego (...) sp. z o.o. w Z. przystąpił (...) S.A. w W. wskazując, że jest ubezpieczycielem odpowiedzialności cywilnej tego pozwanego. Wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu. Zarzucił, że powódka nie wykazała aby do wypadku doszło na skutek działań zawinionych przez pozwanych.

Wyrokiem z 25 września 2019 roku Sąd Rejonowy w Zabrzu:

1. zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz powódki 15.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 29 marca 2014 roku;
2. w pozostałym zakresie oddalił powództwo względem pozwanego (...) sp. z o.o. w Z.;
3. oddalił powództwo względem pozwanej Gminy Miejskiej Z.;
4. zasądził od pozwanego (...) na rzecz powódki 3.967 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;
5. odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu;
6. nakazał pobrać od pozwanego (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zabrzu 6.017,35 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że 16 października 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. zawarła z (...) sp. z o.o. w Z., na czas nieoznaczony, umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. W budynku tym, w lokalu numer (...) mieszka powódka z mężem.

Pomimo, że drzwi do łazienki w mieszkaniu zajmowanym przez powódkę zostały zakupione jako drzwi łazienkowe i miały otwory wentylacyjne, to w kolejnych protokołach okresowej kontroli przewodów kominowych z lat 2008 – 2010 wskazano na konieczność powiększenia tych otworów do powierzchni 220 cm<sup>2</sup>. Protokoły zalecały też wykonanie nawiewników powietrza zewnętrznego w każdym pomieszczeniu, gdzie zamontowane są szczelne okna, a także wymianę łącznika piecyka gazowego oraz jego prawidłowe osadzenie w ścianie. W. te protokoły zostały odebrane przez M. W. - specjalistę do spraw technicznych pozwanego (...) sp. z o.o. w Z.. Protokoły te nie były przedstawiane lokatorom przez kominiarzy.

Jak dalej ustalił Sąd Rejonowy po kąpielii w dniu 15 lutego 2012 roku, przy wychodzeniu z wanny powódka źle się poczuła. Osunęła się opierając na rękach. Jako, że męża powódki nie było w domu, ta przeszła do sąsiadki prosząc o pomoc. S. wezwała pogotowie, które zabrało powódkę do szpitala. Powódka była hospitalizowana na oddziale chorób wewnętrznych od 15 do 20 lutego 2012 roku, a także leczona w poradni neurologicznej i psychologicznej. U powódki rozpoznano stan po zatruciu tlenkiem węgla, zaburzenia pamięci i obniżenie funkcjonowania poznawczego. Wskazano na dalszą diagnostykę w związku z możliwym uszkodzeniem ośrodkowego układu nerwowego.

Powódka nadal pozostaje pod opieką poradni neurologicznej, psychiatrycznej i psychologicznej.

Przeprowadzony w toku postępowania pierwszoinstancyjnego dowód z opinii biegłego neurologa wskazał na występujący u powódki stan po zatruciu tlenkiem węgla z utrzymującym się zespołem skarg subiektywnych (zaburzenia pamięci, zaburzenia nastroju). Stan neurologiczny powódki jest dobry, nie stwierdzono deficytów neurologicznych.

Na podstawie opinii psychiatry i psychologa Sąd Rejonowy ustalił nadto, że u powódki występują organiczne zaburzenia osobowości spowodowane zatruciem tlenkiem węgla. Skutkują one zaburzeniem funkcji poznawczych. U powódki stwierdza się wyraźne spowolnienie psychomotoryczne, lepkość tematyczną, jednostajność

afektywna i wyraźne globalne zaburzenia funkcjonowania kognitywnego. Doszło nadto do encefalopatii tj. zmian w obrębie mózgowia. Uszczerbek na zdrowiu w związku z zatruciem wynosi 50%.

Sąd Rejonowy ustalił także, że na wniosek męża powódki, w nieruchomości dzień po zdarzeniu przeprowadzono kontrolę kominiarską. W trakcie kontroli kominiarze usunęli nieczystości z przewodu kominowego, które nie wpływały na wentylację lokalu powódki. Nadto stwierdzili, że aktywna część przewodów, czyli od podłączeń do wylotu przewodów, była drożna. Drożne były także przewody od piecyka gazowego, aczkolwiek łącznik piecyka z przewodami wentylacyjnymi osadzony był w sposób utrudniający jego łatwy demontaż, co było nieprawidłowością. W drzwiach łazienki brak było nadto wymaganej powierzchni otworów nawiewnych zaś w oknach brak było nawiewników. Mogło to skutkować odwróceniem ciągu w przewodach kominowych, tak zwaną „cofkę”.

Sąd Rejonowy ustalił także, że pismem z 10 marca 2014r. powódka wezwała pozwane przedsiębiorstwo do zapłaty 20.000 zł tytułem zadośćuczynienia w związku z ostrym zatruciem tlenkiem węgla, w terminie 14 dni.

Pozwany pismem z 14 maja 2014 roku odmówił spełnienia żądań powódki kwestionując swoją odpowiedzialność i odsyłając powódkę do wynajmującego.

Zgodnie z ustaleniami Sadu Rejonowego dokonanymi na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa bezpośrednią przyczyną spornego zdarzenia był brak odpowiedniego napływu powietrza zewnętrznego do mieszkania, co skutkowało zakłóceniami ciągu kominowego i powstawaniem niekontrolowanego ciągu wstecznego. W budynku przy ul. (...) w Z., gdzie znajduje się mieszkanie powódki, konstrukcja i ilość przewodów kominowych jest prawidłowa. Fakt zalegania w przewodzie spalinowym lub wentylacyjnym nie przeszkadza w prawidłowym funkcjonowaniu tego przewodu o ile nieczystości nie zakrywają łącznika. Gruz znajdujący się w przewodzie spalinowym mógł być więc pośrednią przyczyną podtrucia powódki. Jedną z przyczyn podtrucia powódki był też utrudniony odpływ spalin za przyczyną braku odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego, co z kolei wynikało z braku nawiewników na oknach i odpowiedniej powierzchni otworów wentylacyjnych w drzwiach łazienki. Przewody kominowe w mieszkaniu powódki były drożne, ale nie działały prawidłowo przy zamkniętych oknach ze względu na brak odpowiedniej ilości nawiewników powietrza. Zabudowa odpowiednich nasad kominowych wspomagających ciąg kominowy przy wietrznej pogodzie, oddaliłaby oddziaływanie większości czynników zewnętrznych zakłócających pracę wentylacji grawitacyjnej i wyeliminowała możliwość dojścia do spornego zdarzenia.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy odwołał się do art. 416 k.c. dotyczącego odpowiedzialności osób prawnych opierającej się na zasadzie winy. Wywiódł, że pozwane (...) sp. z o. o. w Z. jako zarządca budynku przy ul. (...) w Z., zobowiązany był zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r., poz. 1186 – dalej jako prawo budowlane), do utrzymywania budynku w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Nadto zgodnie z art. 61 tej ustawy właściciel lub zarządca budynku jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art.5 ust.2 oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak m. in. silne wiatry, mogące skutkować zagrożeniem dla życia lub zdrowia.

W tym aspekcie wywiódł, że jak wynikało z wniosków opinii biegłego z zakresu budownictwa, silny wiatr może doprowadzić do zaburzenia ciągu kominowego skutkującego powrotem spalin do pomieszczenia. Zjawisku temu zapobiegają obrotowe nasady kominowe. Brak ich zabudowania było zawinionym zaniedbaniem i wskazywało na niedołożenie przez organ (...) sp. z o. o. w Z. należytej staranności w utrzymaniu budynku w stanie technicznym zapewniającym osobom w nim mieszkającym ochronę przed zjawiskami atmosferycznymi, w tym przed silnymi wiatrami.

Ponadto, według Sądu Rejonowego, zawinionym zaniedbaniem organu pozwanego przedsiębiorstwa był niewłaściwy nadzór nad osobą, której spółka powierzyła i poleciła wykonywanie obowiązków specjalisty ds. technicznych. Rodziło to odpowiedzialność na zasadzie art. 430 k.c., zgodnie z którym kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się

do jego wskazówek, tej jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności. Odpowiedzialność ta opiera się na zasadzie ryzyka aczkolwiek powstaje gdy szkoda jest wynikiem zawinionego zachowania podwładnego, w tym pracownika.

Tu z kolei Sąd Rejonowy miał na względzie, że najistotniejszą przyczyną zdarzenia był brak odpowiedniej wentylacji i odpowiedniej ilości świeżego powietrza dopływającego do mieszkania powódki. Te braki spowodowane były brakiem nawiewników na oknach oraz brakiem odpowiedniej powierzchni otworów w drzwiach łazienki. Zalecenia dotyczące zamontowania nawiewników na oknach oraz powiększenia liczby otworów w drzwiach łazienkowych były natomiast przedstawiane w corocznych protokołach z okresowej kontroli kominiarskiej za latach 2008 - 2011. Protokoły te odbierała pracownica pozwanego przedsiębiorstwa (...) zatrudniona jako specjalista ds. technicznych. W sprawie nie wykazano natomiast aby były one przekazywane lokatorom mieszkań do wiadomości i realizacji zaleceń. Zaniedbanie to było zawinionym zaniechaniem podległego pracownika skutkującym odpowiedzialnością na zasadzie art. 430 k.c. Według Sądu Rejonowego pomiędzy tym zawinionym zaniechaniem, a szkodą polegającą na zatruciu powódki tlenkiem węgla, do którego doszło 15 lutego 2012 r. w mieszkaniu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Z. istniał adekwatny związek przyczynowy.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że pozwane (...) sp. z o. w Z. ponosi odpowiedzialność za sporne zdarzenie na podstawie art. 416 k.c. i 430 k.c.

Rozważając zasadność żądania przez powódkę zadośćuczynienia Sąd Rejonowy odwołał się do art. 445 k.c. i opisał zasady wymiaru zadośćuczynienia. W ich kontekście zważył, że na skutek zatrucia tlenkiem węgla powódka doznała zarówno poważnego uszczerbku na zdrowiu wynoszącego 50%, jak i negatywnych skutków w sferze życia codziennego. Zatrucie tlenkiem węgla spowodowało u powódki wyraźne spowolnienie psychomotoryczne, lepkość tematyczną, jednostajność afektywną i wyraźne globalne zaburzenie funkcjonowania kognitywnego. Powódka doznała encefalopatii tj. zmian w obrębie mózgowia, wywołanych zatruciem tlenkiem węgla. Po wypadku powódka stała się osobą nerwową i apatyczną. Pozostaje pod kontrolą poradni neurologicznej, psychiatrycznej i psychologicznej. Przyjmuje leki nasenne. Ma problemy z organizacją czynności dnia codziennego i lęk psychiczny przed braniem kąpieli podczas nieobecności jej męża.

Wobec tego uznał, że żądane przez powódkę 15.000 nie jest wygórowana ani nadmierna w stosunku do doznanej krzywdy i aktualnych stosunków majątkowych społeczeństwa, a nadto przedstawia odczuwalną wartość ekonomiczną.

Jako podstawę orzeczenia o odsetkach Sąd Rejonowy powołał art. 481§1 k.c. uznając, że dniem wezwania do zapłaty był w sprawie 14 marca 2014 roku. co zważywszy na przesądowe żądanie spełnienia spornego świadczenia w terminie 14 dni uzasadniało zasądzenie odsetek od 29 marca 2014 roku.

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy oddalił roszczenie odsetkowe.

Roszczenia powódki skierowane przeciwko Gminie Z. Sąd Rejonowy uznał za niezasadne w całości wskazując, że powódka nie wykazała aby łączył ją z pozwaną gminą stosunek najmu, z którego wywodziła odpowiedzialność tej pozwanej, ani żaden inny węzeł prawny. Z okoliczności sprawy nie wynikało, według Sądu Rejonowego, aby powódka wynajmowała lokal od Gminy Z., a jedynie, że zamieszkiwała w lokalu położonym przy ul (...) w Z..

O kosztach postępowania należnych powódce od pozwanego (...) sp. z o. o. w Z. orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki tym tytułem poniesione należności za opłatę od pozwu, opłatę skarbową od pełnomocnictwa, wykorzystaną zaliczkę na czynności biegłych oraz wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej ustalonej na podstawie §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013r., poz.461).

O kosztach procesu między powódką, a Gminą Z. Sąd Rejonowy orzekł z powołaniem na art. 102 k.p.c. zważywszy na konsekwencji wypadku dla zdrowia powódki i to, że ewentualnie zasądzone koszty pomniejszyłyby kwotę zadośćuczynienia co godziłoby w jego kompensacyjną funkcję.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o nieuiszczonych kosztach sądowych, obejmujących wydatki na czynności biegłych, Sąd Rejonowy powołał art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany (...) sp. z o.o. zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 233 k.p.c. wyrażające się w sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że skarżący jest podmiotem wyłącznie odpowiedzialnym za zdarzenie z 15 lutego 2012 roku, a Gmina Z. będące właścicielem lokalu odpowiedzialności takiej nie ponosi i nie zostały wykazane podstawy jego odpowiedzialności oraz, że skarżący jest podmiotem odpowiedzialnym za zapewnienie właściwego dopływu powietrza do lokalu powódki;

- art. 5 ust 2 w zw. z 61 ustawy Prawo budowlane, poprzez przyjęcie, że skarżący nie zapewnił należytego stanu technicznego budynku przez co powódka uległa zaccadzeniu;

- art. 3 ust 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez uznanie, że skarżący miał obowiązek zainstalowania obrotowych nasad wentylacyjnych na kominach budynku przy ulicy (...) w Z.;

- art. 185 ust 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm – dalej jako u.g.n.) przez przyjęcie, że pozwany jest odpowiedzialny za niewłaściwy dopływ powietrza do lokalu wynajmowanego przez powódkę od Gminy Z.;

- art. 6a ustawy z 21 stycznia 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 – dalej jako ustawa o ochronie lokatorów), poprzez uznanie, że Gmina Z. nie jest odpowiedzialna za właściwe działanie wentylacji w lokalu którego jest właścicielem;

- art. 430 k.c. przez przyjęcie, że skarżący nie informował właściciela lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) o konieczności prac w lokalu zwiększających dopływ powietrza oraz, że miał obowiązek informowania o tym także najemcy lokalu;

Formułując te zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania, ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Interwient uboczny przychylił się do apelacji wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz. Argumentował, że odpowiedzialność za zdarzenie ponosi powódka, którą obciążał obowiązek montażu urządzeń nawiewnych w oknach i zapewnienia odpowiedniego napowietrzenia łazienki czego powódka nie uczyniła pomimo zaleceń wynikających z protokołów przeglądów okresowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozpoznanie sprawy w postępowaniu odwoławczym odbywało się w składzie jednoosobowym zgodnie z art. 15zsz<sup>1</sup> ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1842) w zw. z art. 6 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1090).

Nadto, przy braku stosownego wniosku stron i interwienta, rozpoznanie apelacji mogło nastąpić na posiedzeniu niejawnym, stosownie do art. 374 k.p.c. w aktualnym brzmieniu obowiązującym od 7 listopada 2019 roku, znajdującym zastosowanie w sprawie zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy z 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy - Kodeks

postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469) przy uwzględnieniu, że apelacja została wniesiona po wejściu w życie cytowanej ustawy.

Wskazać też trzeba, że odrębnym postanowieniem z 12 maja 2021 roku, które zyskało walor prawomocności, Sąd Okręgowy odrzucił apelację w części skierowanej przeciwko rozstrzygnięciom oddalającym powództwo i obejmującym orzeczenie o zasadzie rozliczenia kosztów procesu między powódką a pozwaną Gminą Z..

Przedmiotem ostatecznej oceny instancyjnej był zatem wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu między powódką a skarżącym przedsiębiorstwem oraz dotyczącej obowiązku pokrycia powstałych w toku sporu kosztów sądowych tymczasowo wydatkowanych przez Skarb Państwa. W pozostałym wyrok Sądu Rejonowego nie został skutecznie zaskarżony i jako prawomocny miał charakter wiążący (art. 365 k.p.c. w zw. z art. 378§1 k.p.c.)

Co się zatem tyczy ustaleń faktycznych, to Sąd Okręgowy ocenił, że Sąd Rejonowy czyniąc je nie naruszył przepisów dotyczących przedmiotu i oceny dowodów, to jest regulacji art. 227 – 234 k.p.c. Podnoszone w tym aspekcie zarzuty apelacji dotyczyły nie tyle samego ustalenia określonych faktów lecz tego, kto ponosił odpowiedzialność za istniejące zaniechania w zakresie prawidłowego utrzymania lokalu powódki i nieruchomości, w której lokal ten się znajdował. Zarzuty apelacji dotyczące nieprawidłowości ustaleń faktycznych w swojej zasadniczej części dotyczyły zatem w istocie oceny prawnej. Generalnie bowiem stwierdzić trzeba, że ostatecznie nie były podważane wnioski opinii biegłego z zakresu budownictwa (a zarazem ustalenia Sądu Rejonowego) wskazujące, że istniały nieprawidłowości w wentylacji lokalu zajmowanego przez powódkę. Mogły one być usunięte na dwa sposoby albo poprzez zapewnienie właściwego napowietrzenia lokalu albo poprzez montaż na kominie odpowiednich wywietrzników wymuszających ciąg i zapobiegających powrotowi spalin do lokalu. Poza sporem pozostawało także, że to właśnie te nieprawidłowości doprowadziły do zatrucia powódki.

Co się kolei tyczy akcentowanej w apelacji kwestii powiadamiania powódki o wynikach corocznej kontroli kominiarskiej i wynikających stąd zaleceń, to ustalenia o braku takich powiadomień znajdowały uzasadnienie w treści zeznań dokonującego tychże corocznych kontroli świadka B. G. (k. 294). Świadek wskazał bowiem, że dokumentów kontroli nie przedstawia lokatorom lecz zleceniodawcy, którym jest zarządca nieruchomości. Żaden inny dowód lub niezaprzeczone twierdzenie nie wskazywały natomiast na powiadomienie powódki lub jej zamieszkującego wspólnie małżonka, o nieprawidłowościach stwierdzonych podczas przeglądów kominiarskich w latach 2008-2011 i ewentualnym poleceniu ich usunięcia. Powódka natomiast wyraźnie zaprzeczyła aby przekazano jej takie informacje (pismo k. 166 – 170).

Wobec tego Sąd Okręgowy uznał za własne istotne w sprawie ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące obowiązywania umowy o zarządzanie przez pozwanego (...) sp. z o.o. w Z. nieruchomością w której znajdował się zajmowany przez powódkę lokal, przebiegu i wyniku okresowych kontroli kominiarskich w okresie od 2008 do 2011 roku, podmiotu któremu protokoły te przekazano, przyczyn i przebiegu zatrucia powódki tlenkiem węgla w dniu 15 lutego 2012 roku, czynnościom podjętym przez zarządcę bezpośrednio po zdarzeniu, potencjalnych możliwości jego zapobieżeniu, a także skutków zatrucia dla zdrowia powódki, w tym leczenia poszkodowanej. Te ostatnie ustalenia nie były zresztą kwestionowane w apelacji.

Odnosnie prawnej podstawy odpowiedzialności pozwanego przedsiębiorstwa Sąd Okręgowy miał na względzie, że w chwili zdarzenia i wcześniej, od 1 kwietnia 2004 roku, na mocy pisemnej umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową, przyjęło ono na siebie obowiązki zarządcy nieruchomości, w której znajdował się zajmowany przez powódkę lokal mieszkalny. W ramach tych obowiązków (...) sp. z o.o. w Z. miało prowadzić wszelkie sprawy wspólnoty wynikające z czynności zwykłego zarządu poprzez wykonywanie czynności administracyjnych, eksploatacyjnych oraz technicznego utrzymania budynku (§2 ust 1 i 3 umowy), a także dokonywanie bieżących przeglądów budynku, bieżącej naprawy i konserwacji nieruchomości wspólnej, w tym usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej (§5 ust 1 i 4 umowy). Zarządca był też zobowiązany do zawierania z podwykonawcami stosowanych umów dotyczących usług

kominarskich, wykonywania w nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych oraz usuwania awarii i skutków awarii (§3 ust 1 a b c umowy).

Taki był zatem zakres obowiązków pozwanego przedsiębiorstwa, ustalony zgodnie z art. 185 ust 2 u.g.n.

W tym aspekcie istotnym było nadto, że jak wynika z cytowanego przez Sąd Rejonowy art. 5 i 61 pkt 2 prawa budowlanego, obiekt budowlany należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym zaś jego zarządca zobowiązany jest zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt związanych z działaniem sił natury. Nadto jak wynika z art. 70 w zw. z art. 62 ust 1 pkt 1c tej ustawy zarządca obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, jest obowiązany w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej corocznej kontroli przewodów kominowych, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

Dalej, co ważne kominy i przewody wentylacji grawitacyjnej należą do części wspólnej budynku i żaden właściciel lokalu mieszkalnego nie ma indywidualnego tytułu prawnego do kanału kominowego (por. wyrok NSA z 19 września 2019 r., II OSK (...), Lex nr 3044034).

Nadto jak wynika z §174 ust 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku, nr 75 poz. 690), wyloty kanałów spalinowych, jeżeli wynika to z warunków pracy urządzeń, powinny być zaopatrzone w wywietrzniki dobrane do ilości spalin, długości odcinków pionowych, położenia w określonej strefie wiatrowej i warunków lokalnych.

Poza tym wskazać trzeba, że jak wynika z art. 6a ustawy o ochronie lokatorów, wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody i paliw gazowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Regulacja ta jest skorelowana z art. 662 k.c. opisującym omawiane obowiązki najemcy i wynajmującego.

Odnosząc te założenia do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazać trzeba, że sporną w niej pozostawała kwestia odpowiedzialności za prawidłową wentylację zajmowanych przez powódkę pomieszczeń. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że istniały w tym zakresie nieprawidłowości, które mogły być usunięte na dwa niezależne od siebie sposoby. Albo poprzez zapewnienie należytego napowietrzenia łazienki (co wymagało montażu napowietrzników okiennych oraz powiększenia otworów nawiewnych w drzwiach) albo poprzez zamontowanie odpowiednich wywietrzników na zwieńczeniach kominów (które wymuszałyby ciąg kominowy i zapobiegały powrotowi spalin do pomieszczeń, zwłaszcza podczas wietrznej pogody).

Pozwane przedsiębiorstwo jako zarządca nieruchomości wspólnej, w świetle przytoczonych przepisów i zapisów umownych, był niewątpliwie odpowiedzialny za realizację tej drugiej powinności umożliwiającej lokatorowi bezpieczne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Z kolei podmiot wynajmujący lub udostępniający lokal powódce zobowiązany był co do zasady do podjęcia działań umożliwiających utrzymanie należytego stanu technicznego w zakresie napowietrzenia pomieszczenia, w którym znajdował się piecyk gazowy.

W okolicznościach sprawy, w których nie wykazano aby powódka lub jej małżonek przyjęli na siebie w jakimkolwiek zakresie obowiązki w zakresie zapewnienia właściwej wentylacji w lokalu, już niewykonanie swoich obowiązków odrębnie bądź przez właściciela/wynajmującego lokal, bądź przez zarządcę pozwalało na przyjęcie odpowiedzialności jednego z nich za szkodę powódki na zasadzie art. 441 k.c. Bez znaczenia, zważywszy na solidarny charakter tej odpowiedzialności pozostawało w jakim zakresie zaniechania każdego z tych podmiotów przyczyniły się do szkody.

Pozwany (...) sp. z o.o. w Z. pozostawał zatem co najmniej jednym z dłużników solidarnie odpowiadających za szkodę powódki. Niewątpliwie bowiem nie podjął żadnych działań celem zapewnienia właściwego działania przewodów kominowych w istniejących warunkach ich funkcjonowania związanych z ograniczonym napowietrzeniem lokalu powódki. Nadto nie wykazał aby po przeprowadzeniu corocznej kontroli budynku poinformował właściciela, wynajmującego lub lokatorów o istniejących w tym zakresie zagrożeniach i konieczności ich usunięcia w części wykraczającej ponad obowiązki zarządcy. Ten drugi obowiązek wyprowadzić należy z interpretowanych łącznie art. 61, 62 i 70 ustawy prawo budowlane oraz cytowanych zapisów umowy o zarządzanie, w szczególności jej §5 opisującego obowiązku w zakresie technicznego utrzymania budynku. Mieści się on bowiem w powinności takiego działania zarządcy, który w zakresie technicznego utrzymania budynku, ma zapewniać bezpieczeństwo dla zdrowia i życia osób przebywających w zarządzanej nieruchomości.

Konkludując, Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że odpowiedzialność pozwanego ma swoje źródło zarówno w art. 416 k.c. jak i art. 430 k.c. Naruszenie pierwszego z przepisów polegało niewykonaniu przyjętego na siebie w umowie o zarządzanie obowiązku utrzymania części wspólnych budynku w należyтым stanie technicznym (co obejmowało powinność zapewnienia ciągu w kominach w istniejących warunkach technicznych i klimatycznych). Z kolei naruszenie drugiego – na braku należytego nadzoru nad pracownikiem do którego wpływały coroczne protokoły kontroli technicznej budynku wskazujące na nieprawidłowości w lokalu zajmowanym przez powódkę.

Podnoszone w apelacji zarzuty nie mogły zatem prowadzić do wzruszenia zaskarżonego rozstrzygnięcia. Okoliczność, że za szkodę mógłby być odpowiedzialny ze skarżącym także inny podmiot, także nie mogła mieć wpływu na treść wyroku, zważywszy na solidarny charakter tej odpowiedzialności. Jak już bowiem wskazano w uzasadnieniu postanowienia częściowo odrzucającego apelację pozwany będący jednym z dłużników solidarnych, nie może, jako współuczestnik materialny, zaskarżyć wyroku w części oddalającej powództwo w stosunku do pozostałych dłużników - występujących po tej samej stronie procesowej - chociażby rozstrzygnięcie sądu oddziaływało na jego odpowiedzialność. Zaskarżenie wyroku w części oddalającej powództwo względem innych pozwanych może nastąpić tylko przez powoda (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 maja 1966, II CR 387/66, OSNC 1967/7-8/133; z 4 września 1967 r., OSNC 1968/4/70, I PR 245/67; z 11 listopada 1977 roku, IV CR 306/77, Lex nr 8028; z 22 kwietnia 1991 r., III CZP 34/91, OSNC 1992/2/24; z 24 czerwca 1998 r., I PKN 169/98, OSNP 1999/13/423; z 19 czerwca 2002 r. II CZ 54/02, LEX nr 566001; z 2 marca 2011 r., II PK 202/10, Lex nr 817516).

Co się natomiast tyczy podstaw i wysokości samego zadośćuczynienia, to nie były one podważane w apelacji. Dokonując w tym zakresie z urzędu kontroli instancyjnej Sad Okręgowy ocenił, że zasądzone świadczenie miało swoją uzasadnioną podstawę w art. 445§1 k.c.. Sąd Rejonowy prawidłowo zważył na okoliczności wpływające na jego wymiar, w szczególności długotrwałość skutków naruszenia zdrowia powódki i ich charakter oraz znaczny, bo 50% uszczerbek na zdrowiu. Nie zachodziły zatem podstawy do ingerencji odwoławczej w tej części zwłaszcza, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem o wysokości zadośćuczynienia decyduje przede wszystkim sąd pierwszej instancji. Korygowanie przez sąd drugiej instancji zasądzonych zadośćuczynienia może być aktualne tylko wtedy, gdy przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy, mających wpływ na jego wysokość, jest ono niewspółmiernie nieodpowiednie, tj. albo rażąco wygórowane albo rażąco niskie bądź zostało określone z oczywistym naruszeniem kryteriów jego ustalania (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2017 roku, I PK 337/16, Lex 2438318 i z 14 października 2014 roku, V CSK 730/14, Lex 1844095).

Prawidłowym i znajdującym uzasadnienie w powołanych przez Sad Rejonowy przepisach było też orzeczenie o odsetkach i kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego.

Dlatego Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Marcin Rak