

Sygn. akt I C 634/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Chłopecka

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Paulina Bondel

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa V. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w W.

o zapłatę

I. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz V. M. kwotę 75.551,35 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści pięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 30 lipca 2016r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. ustala, że powód ponosi koszty postępowania w 55,69%, zaś pozwana w 44,31%, z tym, że rozliczenie kosztów postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt: IC 634/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 czerwca 2016 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. powód V. M. domagał się zasądzenia od pozwanej jako odszkodowania kwoty 170.470,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia doręczenia pozwu pozwanemu do dnia zapłaty. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., który to lokal został w 2013 roku zniszczony w wyniku zalania przez wody opadowe, a przyczyną zalania była nieszczelność tarasu przylegającego do lokalu. Dodał, iż nie może korzystać z lokalu ani na własne potrzeby, ani czerpać korzyści z najmu tego lokalu, jak to robił przed stwierdzeniem zniszczeń wywołanych zalaniem. Powód podniósł, iż pozwana jako podmiot odpowiedzialny za stan techniczny budynku ponosi odpowiedzialność za szkodę doznaną przez właściciela a spowodowaną złym stanem technicznym budynku. Powód wskazał, iż na kwotę dochodzoną pozvem składają się koszty niezbędne do poniesienia celem przywrócenia lokalu do stanu sprzed zalania go i są to:

a) szacowane koszty osuszania lokalu w wysokości 7387,20 zł;

b) remont lokalu w wysokości 43.625,61 zł;

c) wywóz gruzu 850 zł,

d) utracone korzyści-spodziewany czynsz najmu netto za okres od stycznia 2014 roku do kwietnia 2016 roku -28 miesięcy w wysokości 118.608 zł (4236 zł mies. x 28)

/pozew k. 2-12/.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) i (...) w W. w odpowiedzi na pozew z dnia 18 sierpnia 2016 roku (data nadania w UP k. 199) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i uiszczonych opłat od pełnomocnictwa, według norm przepisanych. Ponadto pozwana Wspólnota wniosła o przypozwanie (...) S.A. w K.-dewelopera i wykonawcy budynku przy ul. (...) w W., w którym położony jest lokal powoda, jako podmiotu odpowiedzialnego za wady konstrukcyjne nieruchomości. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana nie zakwestionowała stanu faktycznego przedstawionego przez powoda w pozwie odnośnie wad konstrukcyjnych tarasu przylegającego do lokalu nr (...) oraz spowodowanych przez to zalań i zawilgoceń samego lokalu, a także w kwestii zakresu przeprowadzonych prac remontowych, kwestionowała jedynie swoją odpowiedzialność za ukryte wady konstrukcyjne budynku /odpowiedź na pozew k. 149-152/.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy k. 491-491v./.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód V. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Lokal nr (...) ma (...) m<sup>(2)</sup> powierzchni. Składa się z 3 pokoi, kuchni, 2 łazienek, wc i przedpokoju. Położony jest na 11 kondygnacji budynku przy ul. (...) w W.. Do lokalu przylega taras o powierzchni (...) m<sup>2</sup>, stanowiący jednocześnie dach dla 10 kondygnacji budynku, oraz loggia o powierzchni (...) m<sup>2</sup>. Lokal został wykończony przez powoda w wysokim standardzie / **dowód:** treść księgi wieczystej k. 16-20, dokumentacja fotograficzna k. 38-47/.

Powód na stałe przebywa za granicą, zaś sprawami związanymi z bieżącym utrzymaniem lokalu zajmuje się jego żona M. Z. (1), która często bywa w P. /**dowody:** odpis skrócony aktu małżeństwa k. 21, zeznania świadka M. Z. (1) k. 316-317v./ .

W okresie od października 2009 r. do grudnia 2013 r. powód V. M. za pośrednictwem żony M. Z. (1) wynajmował lokal z częściowym umeblowaniem najemcom i uzyskiwał z tego tytułu korzyści majątkowe w postaci czynszu najmu, który wynosił (...)EURO miesięcznie /**dowody:** umowa najmu k. 22-27, tłumaczenie umowy najmu k. 206-211, wyciągi z rachunku bankowego powoda k. 27-36, zeznania świadka P. M. k. 315v.-316, zeznania świadka M. Z. (1) k. 316-317v./.

Po wyprowadzeniu się najemców z końcem grudnia 2013 r. po zakończeniu okresu najmu żona powoda odbierając lokal w pierwszych dniach stycznia 2014 r. stwierdziła zacieki, spękania i spurchlenia na ścianach w pokojach przylegających do tarasu oraz w przedpokoju i pokoju przylegającym do loggi. Do zalania doszło po obfitych opadach deszczu, które spowodowały nagromadzenie się wody na powierzchni tarasu. Woda dostała się z tarasu do lokalu w wyniku nieszczelności połączenia płyty tarasu z elewacją. Woda dostała się do lokalu powoda pod posadzką tarasu, wykonaną z płyt ceramicznych, wpłynęła pomiędzy warstwy posadzkowe całego mieszkania. Zostały uszkodzone ściany działowe z płyty karton-gipsowej na ruszcie oraz tynki w ścianach nośnych. Pod parkietem z drzewa egzotycznego zalegała woda /**dowody:** dokumentacja fotograficzna k.48-73, zeznania świadka P. M. k. 315v.-316/ .

W dniu 21 stycznia 2014 r. Pani M. Z. (1) zgłosiła administracji Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” przy ul. (...) w W., że lokal był zalany, informowała o rodzaju uszkodzeń prosząc o zajęcie się problemem / **dowód:** zeznania świadka M. Z. (1) k. 316-317v./.

Administratorem budynku była w tamtym czasie spółka (...) sp. z o.o. zaś sprawami pozwanej Wspólnoty zajmował się pracownik spółki- (...).

W dniu 23 stycznia 2014 r. odbyły się oględziny zgłoszonych zniszczeń w lokalu z udziałem przedstawiciela powoda i administratora Wspólnoty. Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono w lokalu spękania ścian oraz liczne zawilgocenia w dwóch mniejszych pokojach (mały pokój i sypialnia), z których prowadzi wyjście na taras. Zawilgocenia zauważono również w salonie na ścianach, do których przylega bezpośrednio balkon. Ponadto stwierdzono zawilgocenie ściany w przedpokoju lokalu, w okolicach skrzynki rewizyjnej. Podczas oględzin stwierdzono, że wymienione szkody powstały najprawdopodobniej wskutek nagłego zalania związanego z silnymi opadami. Z przeprowadzonych oględzin sporządzona została notatka datowana na 14 lutego 2014 r. Notatkę tę Pani M. Z. (1) otrzymała drogą mailową od administratora Wspólnoty w dniu 14 lutego 2014 r. /**dowód:** notatka służbowa k. 74, zeznania świadka P. M. k. 315v.-316 /.

Powód wykonał na własny koszt pomiary wilgotności w lokalu. Pomiary odbyły się w dniu 06 lutego 2014 r. Wykonała je firma (...) (jednoosobowa działalność gospodarcza prowadzona przez K. S.) za pomocą urządzenia pomiarowego (...) nr (...). W wyniku pomiarów stwierdzono zawilgocenia na ścianach do wysokości 15 cm i w strefie podposadzkowej izolacji termicznej. Pomiary wykazały wilgotność na poziomie nie przekraczającym 15% (polska norma PN-78/B-03421 wilgotności powietrza w domach nie powinna być niższa niż 30%). W efekcie nieszczelności hydroizolacji tarasu woda wlała się do mieszkania a następnie przedostała się do strefy podposadzkowej. Jediną drogą wydostania się wilgoci z tego obszaru są ściany, które na styku z posadzką, poprzez kapilarne podciąganie, nasycają się wilgocią. W ramach pomiarów stwierdzono również, że na listwach przypodłogowych widoczne są zaczątki pleśni i grzybów. W protokole błędnie wskazano, że właścicielem lokalu jest Pan P. D. /**dowód:** protokół z pomiarów wilgotności z 06 lutego 2014 r. przez firmę (...) osuszanie budynków k.75-78/.

Powód podjął działania w celu osuszenia lokalu. W całym mieszkaniu zostały wykonane punktowe odwierty w celu osuszenia parkietu. W łazience zdemontowano ścianki działowe wraz z demontażem płytek ze ścian. W pokoju przy tarasie zaszła konieczność skucia zawilgoconego tynku oraz demontaż płyty karton-gipsowej wraz z zmoczoną wełną mineralną. W małym pokoju, korytarzu oraz pokoju dziennym wymieniono zawilgocone fragmenty płyty karton-gipsowej oraz częściowo skuto tynk. W pomieszczeniu kuchennym na ścianie przylegającej do małego pokoju, z którego prowadzi wyjście na taras, skuto znaczną część zawilgoconego tynku. Do osuszania lokalu powód wynajął firmę (...), która wykonywała wcześniej pomiary wilgotności. H. rozpoczął prace osuszeniowe w czerwcu 2014 r. W trakcie tych prac na tarasie została zdjęta jedna płytka, która ujawniła nieszczelność na spojeniu elewacji budynku i podłogi tarasu przez którą to nieszczelność woda dostawała się do wnętrza lokalu.

Prace osuszeniowe zostały przerwane do czasu usunięcia lub chociażby tymczasowego zabezpieczenia tej nieszczelności przez Wspólnotę. W przeciągu kilku miesięcy administracja Wspólnoty wykonała zabezpieczenie tej nieszczelności, co pozwoliło na kontynuowanie osuszania. Zakończyło się ono w styczniu 2015 r. Wykonał je Pan B. Ł. (firma (...)). Koszt prac polegających na osuszeniu lokalu wyniósł (...) zł netto. Koszt prac został pokryty z ubezpieczenia żony powoda Pani M. Z. (2). Zabezpieczenie nieszczelności tarasu wykonane przez administrację Wspólnoty okazało się nieskuteczne i wkrótce po zakończeniu prac osuszeniowych mieszkanie znowu zostało zalane przez wody opadowe / **dowód:** kosztorys (...) nr 12/14 dot. osuszania w lokalu nr (...) przy ul. (...), W. k. 79 -81/.

Oczekując na podjęcie przez pozwanego działań w celu usunięcia przyczyny zalań powód podjął działania mające na celu usunięcie skutków zalania poprzez skucie odparzonych tynków i ich usunięcie z lokalu, osuszenie ścian i podłogi. Z uwagi na fakt, że przyczyną zalań była nieszczelność elewacji budynku - tarasu i loggi, przylegających bezpośrednio do lokalu - to bez jej usunięcia jakiegokolwiek prace podejmowane w lokalu były bezcelowe ponieważ każde opady atmosferyczne powodowały, że woda opadowa przez nieszczelny taras i loggię na nowo wsiąkała w ściany i podłogę powodując ich zamakanie i niweczyła efekty osuszania. Mimo licznych próśb kierowanych do Zarządu Wspólnoty za pośrednictwem administratora przez kilka miesięcy po zgłoszeniu problemu Wspólnota nie podjęła żadnych konkretnych działań w celu usunięcia przyczyny zalań. Przez ten czas lokal był niezdatny do użytku z uwagi na skute tynki na ścianach w pokojach i w przedpokoju. Powód nie mógł korzystać z lokalu w dotychczasowy sposób poprzez wynajmowanie go i czerpanie z tego tytułu korzyści majątkowych. Lokal nie nadawał się do zamieszkania.

Powód natomiast w tym czasie ponosił wydatki na koszty zarządy nieruchomością wspólną, w tym opłaty na fundusz remontowy oraz koszty utrzymania lokalu /**dowód:** zeznania świadka P. M. k. 315v.-316/.

W dniu 02 października 2014 r. powód złożył do PINB w W. zawiadomienie o stanie technicznym budynku. Wskazał w nim m.in., że długotrwałe narażenie ścian na działanie opadów atmosferycznych powoduje ich dalszą degradację, uniemożliwia prawidłowe korzystanie z lokalu i jest niebezpieczne dla zdrowia z uwagi na ryzyko rozwoju pleśni i grzybów działających toksycznie na organizm. W dniu 10 października 2014 r. PINB w W. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie Stanu technicznego tarasu przylegającego do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Prowadzone ono było pod sygnaturą (...). W toku postępowania odbyły się oględziny lokalu i tarasu z udziałem inspektora PINB, przedstawiciela Wspólnoty i przedstawiciela właściciela, którym był Pan P. M.. Do akt postępowania administracyjnego Wspólnota złożyła ekspertyzę według stanu na dzień 24 września 2014 r. sporządzoną przez mgr inż. S. B. dotyczącą „określenia przyczyn zawilgocenia lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) wraz z wnioskami i propozycją wykonania napraw” oraz opracowała na tej podstawie projekt wykonawczy naprawy tarasu i loggi. Zgodnie z decyzją PINB w W. z 24 marca 2015 r. nr (...) we wspomnianej ekspertyzie jej autor stwierdził, że przyczyną zalewania lokalu nr (...) jest wadliwie wykonana, nieuszczelniona izolacja tarasu, co przy niedrożności wpustu tarasowego powoduje penetrację nadmiaru wody, nie odprowadzonej należycie z tarasu, do lokalu mieszkalnego nr (...). Analiza ta była wykonana na podstawie odkrywek, w trakcie których stwierdzono m.in. częściowe zabetonowanie otworu odpływowego w korpusie wpustu, powodującego jego niedrożność, wadliwe wykonanie izolacji (brak wywinięcia membrany na ścianę). W punkcie 5 ekspertyzy autor wskazał również zakres prac naprawczych. Ekspertyza ta została bez zastrzeżeń przyjęta przez PINB, który na podstawie oględzin i wspomnianej ekspertyzy, wydał w dniu 24 marca 2015 r. decyzję nr (...) nakazującą pozwanej Wspólnocie usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym tarasu przy lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) poprzez wykonanie naprawy tarasu przy lokalu nr (...) w zakresie uszczelnienia miejsc penetracji wody opadowej na tarasie i loggii oraz udrożnienia odpływu wody opadowej z wpustu tarasowego w oparciu o zalecenia zawarte w ekspertyzie sporządzonej przez mgr. inż. S. B. oraz opracowany projekt wykonawczy naprawy tarasu i loggii. Termin na wykonanie tych prac został wyznaczony na 3 miesiące i wobec nie zaskarżenia decyzji przez strony upływał najpóźniej z końcem czerwca 2015 r. W dniu 15 czerwca 2015 r. Wspólnota zwróciła się z wnioskiem o wydłużenie tego terminu na co w pierwszej instancji uzyskała zgodę w decyzji PINB z 22 czerwca 2015 r. nr (...). Wobec zaskarżenia tej decyzji przez powoda została ona uchylona w całości przez organ II instancji decyzją z dnia 14 sierpnia 2015 r. nr (...) a sprawa przekazana została do ponownego rozpoznania. W wyniku ponownego rozpoznania sprawy decyzją nr (...) z dnia 15 września 2015 r. PINB w W. odmówił zmiany terminu na wykonanie prac naprawczych tarasu i loggii / **dowody:** pismo powoda do PINB z 02.10.2014 r. – zawiadomienie o stanie technicznym budynku k. 119-121, decyzje PINB nr: (...) z 24.03.2015 r.. (...) z 22.06.2015 r., (...) z 15.09.2015 r., decyzja MWINB nr (...) z 14.08.2015 r. k.81-91, zeznania świadka P. M. k. 315v.-316, zeznania świadka M. Z. (1) k. 316-317v./.

Jeszcze przed wydaniem przez PINB w W. decyzji z 24 marca 2015 r. pozwana Wspólnota zdawała sobie sprawę ze swojej odpowiedzialności za usunięcie nieuszczelnienia tarasu będącej przyczyną zalań lokalu powoda. W piśmie z dnia 17 listopada 2014 r. do dewelopera, który wybudował budynek przy ul. (...) w W., pozwana Wspólnota zawiadomiła go o szkodzi Wspólnoty wynikającej z wadliwego wykonania tarasu i wezwała dewelopera do niezwłocznego usunięcia tej szkody. Wspólnota wskazała w tym piśmie, że w wyniku wadliwego wykonania izolacji tarasu zniszczeniu uległa część nieruchomości wspólnej Wspólnoty (taras i przylegająca do niego elewacja) a także wnętrze lokalu nr (...). Wezwała dewelopera do usunięcia wady budynku wskazując, że w braku podjęcia działań Wspólnota zmuszona będzie do samodzielnego usunięcia szkód i obciążenia dewelopera kosztami tych działań /**dowód:** pismo pozwanej do (...) S.A. z siedzibą w K. z dnia 17.11.2014 r. k. 115/.

Ostatecznie prace na tarasie zostały wykonane w dwóch częściach. Wspólnota rozpoczęła prace w drugiej połowie sierpnia 2015 r. W ramach tych prac zdjęte zostały na tarasie płytki, odkuta została szlichta na szerokość 1,75 cm od ściany, na tarasie wykonane zostały roboty izolacyjne i naprawcze ( w tym wywinięty został fragment papy na cokół), wykonane zostało dodatkowe zabezpieczenie taśmą zgodnie z zaleceniami technologii sytemu (...), został wymieniony na nowy i zaizolowany wpust odprowadzający wodę z tarasu lokalu nr (...) zaś skuteczność robót została

potwierdzoną próbą wodną w dniu 28 sierpnia 2015 r. Wykonanie tych prac stwierdzone zostało protokołem z dnia 15 września 2015 r. zaś przy odbiorze obecni byli zarówno przedstawiciele Wspólnoty, administratora, właściciela jak i dewelopera, który wybudował budynek. W protokole stwierdzono, że użytkownik tarasu nie powinien korzystać z niego do czasu ułożenia gresu, który należy położyć niezwłocznie. Prace polegające na przywróceniu tarasu do stanu używalności polegające na położeniu gresu nie zostały wykonane przez Wspólnotę, która twierdziła, że obowiązek w tym zakresie spoczywa na właścicielu lokalu. Wobec zaistniałej sytuacji właściciel pismem z dnia 24 września 2015 r. wezwał Wspólnotę do dokończenia prac na tarasie oraz jako podmiot odpowiedzialny za stan techniczny budynku a tym samym przyczynę zalań – do usunięcia zniszczeń w lokalu /**dowody**: protokół z naprawienia szkody k. 117-118, pismo k. 126-127/.

W odpowiedzi na to pismo w dniu 12 października 2015 r. Wspólnota wystosowała pisemną odpowiedź, w której zobowiązała się do rozpoczęcia prac na tarasach najpóźniej w dniu 15 listopada 2015 r. i zakończenia ich do 30 listopada 2015 r. Odmówiła wykonania prac w lokalu /dowód: pismo k. 116/.

Mimo upływu terminu wskazanego przez Wspólnotę jako najpóźniejszy dzień rozpoczęcia przez nią prac na tarasach prace te nie zostały rozpoczęte a zatem w dniu 19 listopada 2015 r. powód wezwał pozwanego do natychmiastowego rozpoczęcia prac, nie później niż do 27 listopada 2015 r. i ich zakończenia w przeciągu tygodnia od rozpoczęcia. Prace na tarasie i loggii polegające na ułożeniu gresu zostały wykonane w grudniu 2015 r. /**dowód**: wezwanie k. 130, protokół odbioru robótkońcowy k. 165/.

Szkody w lokalu spowodowane zalaniem zostały usunięte na koszt powoda do grudnia 2016 roku. Koszty związane z przywróceniem lokalu powoda do stanu sprzed zalań wynoszą 17.951,35 zł /dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. K. k. 338-390, pisemna uzupełniająca opinia tego biegłego k. 405-414/.

Powód nie mógł korzystać z lokalu ani na własne potrzeby ani czerpać korzyści z najmu tego lokalu, jak to robił przed stwierdzeniem zniszczeń wywołanych zalaniem. Wysokość miesięcznego czynszu rynkowego możliwego do uzyskania dla lokalu nr (...) przy ul. (...) wynosi (...) zł /**dowód**: pisemna opinia biegłego rzeczoznawcy M. D. k. 440-465/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt sprawy dokumenty, zeznania świadków oraz opinie biegłych. W niniejszej sprawie spór sprowadzał się do dwóch okoliczności faktycznych. Po pierwsze, co do okoliczności i przyczyn powstania zalania lokalu powoda oraz kosztów usunięcia jego skutków, a po drugie – co do wysokości czynszu jaki powód mógł otrzymać z tytułu najmu lokalu. Na obydwie te okoliczności Sąd prowadził postępowanie dowodowe, w tym przesłuchał świadków. Ustalenie tych okoliczności wymagało jednak wiadomości specjalnych, dlatego też Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych odpowiednich specjalności.

I tak, ustalenie zakresu i charakteru wad lokalu, przyczyn ich powstania, sposobów usunięcia i kosztów naprawy wymagało powołania dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Pierwsza z opinii, sporządzona przez biegłego inż. S. K. miała na celu ustalenie okoliczności i przyczyn powstania zniszczeń w lokalu powoda oraz przewidywanych kosztów ich usunięcia. Sąd uznał tę opinię za logiczną, szczegółową, spójną wewnątrz, a przede wszystkim miarodajną. Biegły rzetelnie przeanalizował akta sprawy, a następnie wyczerpująco odniósł się do pytań Sądu zawartych w tezie dowodowej. Bardzo precyzyjnie wskazał zastosowaną metodologię w zakresie wyliczenia kosztów naprawy stwierdzonych zniszczeń. Następnie biegły w opinii uzupełniającej odniósł się do uwag stron oraz złożył pisemną opinię uzupełniającą.

Kolejną opinią była wydana przez biegłego z zakresu (...). Biegła przeanalizowała rzetelnie akta sprawy oraz wszelkie dane dotyczące lokalu. Uwzględniając jego lokalizację w mieście i dzielnicy, standard wykończenia, rok budowy, wyposażenie, położenie i widok, a także otoczenie, w sposób miarodajny określiła wysokość miesięcznego czynszu jaki mógłby otrzymać powód. Opinia była zatem miarodajnym materiałem, na podstawie którego Sąd czynił ustalenia faktyczne.

Sąd uznał w większości za wiarygodne zeznania przesłuchanych w sprawie świadków M. Z. (1) i P. M.. Należy zaznaczyć, że świadkowie ci zeznawali na okoliczności, co do których Sąd dostrzegł konieczność posiadania wiadomości specjalnych, więc zeznania te miały dla Sądu drugorzędne i pomocnicze znaczenie. Z pewnością zasadnicze znaczenie miały dla Sądu zeznania świadka P. M., który był bezpośrednim świadkiem w zasadzie wszystkich czynności związanych z wykryciem zniszczeń w mieszkaniu, a następnie działań na rzecz usunięcia skutków zalań przez pozwaną. Świadek był bowiem pomocnikiem żony powoda-M. Z. (1) i samego powoda, który z powodu stałego pobytu za granicą nie mógł brać udziału w powyższych czynnościach bezpośrednio. Sąd nie dopatrywał się by świadek zeznawał na korzyść powoda, lecz przeciwnie, zeznawał on zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, szczegółowo opisując stwierdzone zniszczenia lokalu i podjęte działania na rzecz ich usunięcia.

Sąd uznał za wiarygodne zgromadzone w sprawie dokumenty, bowiem nie były one kwestionowane przez strony i przedstawiały jasny oraz logiczny obraz sytuacji.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Strona powodowa w rozpoznawanej sprawie formułowała swoje roszczenia jako roszczenie odszkodowawcze z tytułu naprawienia szkody poniesionej wskutek zalania mieszkania należącego do powoda przez wody opadowe, którego przyczyną była nieszczelność tarasu przylegającego do lokalu.

W doktrynie status prawny tarasów ( balkonów) należy uznać za złożony. W praktyce pod pojęciem tarasu określa się zróżnicowanie pod względem architektonicznym, konstrukcyjnym i zdobniczym. Wobec braku jednolitej definicji pojęcia „taras” Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 07 marca 2008 roku / III CZP 10/08 OSNC 2009/4/51/, że pod pojęciem „tarasu” jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji tarasu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu i powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. W konsekwencji należy przyjąć, na podstawie art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali, że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową.

Cytowana powyżej uchwała stanowi niejako kompromis między przeciwnymi stanowiskami co do statusu prawnego „tarasów”. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, iż wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji tarasu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową. Powyższe twierdzenie uzasadnił tym, że taras służący na wyłączny użytek mieszkańców danego lokalu, i zaspokajający jego potrzeby mieszkaniowe, obejmuje powierzchnię niejako „wewnątrz” konstrukcji tarasowej. Tylko ta jego część funkcjonalnie służy potrzebom mieszkaniowym właściciela lokalu. Z kolei elementy konstrukcyjne trwale połączone z budynkiem, będące niejako „na zewnątrz”, funkcji takiej już nie pełnią, a poprzez to stanowią one nieruchomość wspólną. W niniejszej sprawie taras powoda stanowi również dach dla mieszkania znajdującego się lokalu piętro nizej. Twierdzenie to zasługuje na aprobatę. Skoro samodzielny lokal mieszkalny, zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, trudno za lokal uznać także jego „zewnątrze”, tj. ściany nośne budynku na zewnątrz. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której poszczególni właściciele będą ponosić koszty remontów fragmentu ściany stanowiącej elementy konstrukcyjne budynku posadowionej na zewnątrz od swojego lokalu. Adekwatnie należy uznać, w oparciu przede wszystkim o kryteria funkcjonalne, że elementy zewnętrzne /„elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku”/ nie są pomieszczeniami pomocniczymi, ani też częścią składową lokalu jako takiego. Uznać je

trzeba za części budynków, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli danego lokalu, skoro ich funkcją jest przeznaczenie budowlano - konstrukcyjne służące wszystkim mieszkańcom. Powyższe skłania do uznania, że tego typu elementy stanowią nieruchomości wspólną, a wydatki na ich remonty i bieżącą konserwację obciążają wspólnotę mieszkaniową /tak min. M. S. w głosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07 marca 2008 roku , III CZP 10/08, GSP -Prz. Orz. 2009.4.85/.

Powyższe potwierdziła decyzja PINB z dnia 24 marca 2015 roku, która to decyzja nakazała pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedla (...) przy ul. (...) i ul. (...) w W. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym tarasu przy lokalu mieszkalnym nr (...) wielorodzinnym przy ul. (...) w W. poprzez wykonanie naprawy tarasu przy lokalu nr (...) w zakresie uszczelnienia miejsc penetracji wody opadowej na tarasie i loggii oraz udroźnienia odpływu wody opadowej z wpustu tarasowego, w oparciu o zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej dotyczącej określenia przyczyn zawilgocenia lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) wraz z wnioskami i propozycją wykonania napraw" sporządzonej na dzień 24.09.2014%r., przez mgr inż. S. B. (upr. konstr.-bud. Nr ew. (...)) oraz opracowany projekt wykonawczy naprawy tarasu i loggii, w terminie 3 miesięcy, od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Początkowo pozwana Wspólnota próbowała zgłosić usterki tarasu u dewelopera. Jednak to Wspólnota dysponowała nieruchomością wspólną i to ona miała możliwość podjęcia czynności naprawczych na tarasie powoda. Pozwana mogła zlecić wykonanie tych czynności innemu podmiotowi nie czekając na ich podjęcie przez dewelopera. Zwłoka czasowa i działanie warunków atmosferycznych pogłębiały szkodę, jaką była niemożliwość korzystania z przedmiotowego lokalu.

Odnosząc się do roszczenia powoda, należy podkreślić, że postępowanie wykazało, iż wada w tarasie faktycznie istniała i nastąpiła na skutek działania niezgodnego z zasadami sztuki budowlanej. Nadto, żona powoda niezwłocznie po wykryciu wady zawiadomiła pozwaną Wspólnotę o wystąpieniu szkody. Spełnione zostały zatem co do zasady przesłanki roszczenia odszkodowawczego. Roszczenie nie było jednak zasadne co do wysokości. Powód dochodził bowiem kwoty 170.470,81 zł stanowiącej koszty niezbędne do poniesienia celem przywrócenia lokalu do stanu sprzed zalania go, na które składały się szacowane koszty osuszania lokalu w wysokości (...) zł; remont lokalu w wysokości (...) zł; wywóz gruzu (...) zł i utracone korzyści-spodziewany czynsz najmu netto za okres od stycznia 2014 roku do kwietnia 2016 roku -28 miesięcy w wysokości (...) zł (4236 zł mies. x 28)

Przesądzająca w zakresie wartości kosztów niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu sprzed zalania, była dla Sądu opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Biegły wyliczył, że koszt usunięcia wyżej wymienionych wad i usterek w lokalu, wynosi (...) zł. Sąd uwzględnił zatem żądanie w wysokości wskazanej przez biegłego S. K.

Powód dochodził również naprawienia szkody w zakresie *lucrum cessans*, tj. utraconych korzyści. Powód wskazywał bowiem, że po wykryciu wad wynajmowanie mieszkania było niemożliwe z uwagi na liczne spurchlenia, zawilgocenia, pleśń i grzyby.

Miesięczny dochód jaki mógł uzyskać z tytułu czynszu za wynajem mieszkania biegła M. D. określiła na (...) tys. zł. Roszczenie to okazało się zasadne za okres 1 roku, gdyż w grudniu 2015r. naprawa tarasu została wykonana. Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził z tego tytułu kwotę 57.600 zł.

Dalej idące powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu (pkt. II wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w punkcie III sentencji wyroku oparto na dyspozycji art. 100 k.p.c. i art. 108 k.p.c. Pierwszy z tych przepisów w pierwszym zdaniu stanowi, że w razie tylko częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd ustalił zatem, że powód wygrał proces w 44,30 % w stosunku do żądania, zaś pozwana w 55,69 % w stosunku do swojego stanowiska procesowego. W takim zakresie strony będą zobowiązane do poniesienia kosztów procesu. Z kolei stosownie do treści art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd może rozstrzygnąć o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie

referendarzowi sądowemu. Tym samym rozstrzygając o zasadzie poniesienia kosztów sądowych w pkt III wyroku, Sąd pozostawił konkretne wyliczenie tychże kosztów referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.