

Sygn. akt I C 188/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w

Łodzi

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od Ł. C. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. kwotę 2.217 (dwa tysiące dwieście siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwota 1.217 (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3) nakazuje pobrać od Ł. C. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 48, 92 (czterdzieści osiem 92/100) zł tytułem nieuiszczonej części zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego.

Sygn. akt I C 188/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 lutego 2015 r. powód Ł. C. wniósł o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. kwoty 5.637, 10 zł tytułem częściowego odszkodowania z odsetkami (nie precyzując ich rodzaju) od kwoty 4.637, 10 zł od dnia 4 kwietnia 2013 r. i od kwoty 1.000 zł od dnia 27 marca 2013 r., a także zasądzenie kosztów procesu. Uzasadniając to żądanie powód podał, że w dniu 30 stycznia 2013 r. z dachu budynku położonego na posesji przy ul. (...) spadła bryła lodu i uszkodziła jego samochód. Dochodzone pozwem kwoty obejmują koszty najmu pojazdu zastępczego oraz ubytek wartości rynkowej pojazdu, które powinny zostać pokryte przez pozwaną jako podmiot odpowiedzialny za zdarzenie. /pозew- k. 4-8/

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana powołała się na brak legitymacji procesowej biernej wskazując, że zleciła zarządzanie nieruchomością Administracji (...) Ł. O. Sukiennicze i to ten podmiot lub jego ubezpieczyciel (...) S.A. powinny ponosić odpowiedzialność za szkodę. Pozwana wskazała także na brak udowodnienia roszczeń co do wysokości, a także podniosła zarzut przyczynienia się powoda do powstania szkody poprzez zaparkowanie pojazdu w niedozwolonym miejscu poza strefą wyznaczoną do parkowania oraz bez zachowania stosownej odległości od budynków. /odpowiedź na pozew- k. 39-42/

W dalszym toku procesu zaprezentowane stanowiska stron nie uległy zmianie. Na rozprawie w dniu 7 października 2016 r. pozwana sprecyzowała zarzut przyczynienia w ten sposób, że powód przyczynił się do zaistnienia szkody w 50%. /protokół- k. 208/

Sąd ustalił:

W dniu 30 stycznia 2013 r. w godzinach porannych na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) doszło do zniszczenia szyby i uszkodzenia fragmentów karoserii pojazdu powoda marki i30 (rok prod. 2010) przez bryły lodu i śniegu spadające z dachu budynku wzniesionego na posesji. Samochód powoda był zaparkowany wzdłuż krawędzi budynku w odległości umożliwiającej otwieranie jego drzwi. Powód powiadomił o zdarzeniu Policję i Straż Miejską. Przybyli na miejsce funkcjonariusze Straży Miejskiej sporządzili notatkę i dokumentację fotograficzną pojazdu. /bezsporne; odpis pisma- k. 16; druk interwencji i wydruki fotografii- k. 29-33, 109-112, 152-154; odpis protokołu oględzin- k. 83-84; zeznania R. K.- k. 105; zeznania D. Ł.- k. 105; wydruk notatki z interwencji- k. 108; przesłuchanie powoda- k. 206-207; wydruki fotografii- k. 235-236v, 241-250, 254, 256; kopia dowodu rejestracyjnego- k. 237/

Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością wykonywała wówczas Administracja (...) Ł. (...) stanowiąca jednostkę organizacyjną Miasta Ł.. Zgodnie z umową o administrowanie nieruchomością zawartą w dniu 1 października 2004 r., administrator na zasadzie wyłączności przejął obowiązki związane z prawidłowym i zgodnym z przepisami funkcjonowaniem nieruchomości, w szczególności z utrzymaniem w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańcom i użytkownikom, w tym chodnika, zawierania stosownych umów dotyczących sprzątnia i nadzoru nad ich prawidłową realizacją. Administrator był obowiązany także do dokonywania kontroli technicznych budynku oraz bieżących napraw i konserwacji w zakresie obciążającym Wspólnotę, w tym zgodnie z umowami dotyczącymi sprzątnia. Zarząd nieruchomością został przejęty z dniem 1 lutego 2013 r. przez nowego administratora (...) sp. z o.o. w Ł.. /bezsporne; odpis protokołu- k. 47-50; odpis umowy- k. 69-72/

Jeszcze w dniu zdarzenia, tj. w dniu 30 stycznia 2013 r. powód zawarł z S. sp. j. w Ł. umowę o najem pojazdu zastępczego marki H. (...) wyprodukowanego w 2009 r. Koszt najmu określono na kwotę 130 zł netto za każdą dobę, a stosunek najmu trwał od dnia 30 stycznia do dnia 28 lutego 2013 r.

Również w dniu 30 stycznia 2013 r. powód zgłosił szkodę (...) S.A. w W., który udzielał ochrony w zakresie ubezpieczenia mienia (AC). /bezsporne; odpis umowy- k. 11-12, 80-81; odpis oświadczenia- k. 82; przesłuchanie powoda- k. 207; zgłoszenie szkody- k. 238-240/

W dniu 2 lutego 2013 r. przedstawiciel ubezpieczyciela przeprowadził oględziny pojazdu, a w dniu 11 lutego 2013 r. serwis naprawczy otrzymał zweryfikowany przez ubezpieczyciela kosztorys naprawy. /bezsporne; odpis protokołu oględzin- k. 83-84, 257v; wydruk korespondencji elektronicznej- k. 85/

Uszkodzony pojazd został naprawiony, a koszty naprawy zostały pokryte przez ubezpieczyciela powoda na podstawie zawartej umowy ubezpieczenia mienia (AC). Naprawa była wykonywana przez S. sp. j. w Ł. i została zakończona w dniu 28 lutego 2013 r. /bezsporne; odpis faktury- k. 13-14, 211-212, 225-225v; kalkulacja naprawy- k. 126-132, 226-230; przesłuchanie powoda- k. 206-207; potwierdzenia przelewów- k. 213-214; kopie pism- k. 215-216/

Po zakończeniu stosunku najmu po 29 dniach, tj. z dniem 28 lutego 2013 r. wynajmujący wystawił fakturę VAT na kwotę 4.637, 10 zł brutto płatną przelewem. Należność została pokryta przez powoda, ponieważ ubezpieczenie mienia (AC) nie obejmowało tej kategorii uszczerbku majątkowego. /odpis faktury- k. 15/

Uszkodzony pojazd powoda należał do pojazdów klasy C. Uzasadniony czas jego naprawy wynosił 10 dni roboczych.

Uzasadniony czas trwania najmu pojazdu zastępczego, z uwzględnieniem daty oględzin pojazdu przez przedstawiciela ubezpieczyciela w dniu 2 lutego 2013 r. i otrzymania przez warsztat zweryfikowanego przez ubezpieczyciela kosztorysu naprawy w dniu 11 lutego 2013 r., wynosił 18 dni roboczych i 6 dni wolnych od pracy, tj. łącznie 24 dni. Stawki najmu

samochodu zastępczego w klasie C w I kwartale 2013 r. wynosiły 190-220 zł brutto dla najmu bezgotówkowego i 123 zł brutto dla najmu gotówkowego.

Utrata wartości rynkowej pojazdu wynikająca z jego uszkodzeń wynosiła 400 zł brutto. /opinia biegłego z zakresu wyceny pojazdów i kosztów naprawy Z. G.- k. 155-168, 183-195/

Powód zgłosił zaistnienie szkody zarządcy, którym w okresie zaistnienia zdarzenia było Miasto Ł. administrujące nieruchomością za pośrednictwem jednostki gminnej o nazwie A. (...) - Ś. O. Sukiennicze.

Pismem z dnia 25 lutego 2013 r. administrator, tj. Miasto Ł. - Administracja (...) Ł. (...) dokonał zgłoszenia szkody ubezpieczycielowi (...) S.A. podając, że nie poczuwa się do odpowiedzialności za szkodę. Administrator wskazał, że pojazd powoda był zaparkowany w odległości nie większej niż 2 m od lica budynku, a więc niezgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych budynków i ich usytuowania. W ocenie administratora zaprezentowanej w piśmie, Wspólnota Mieszkaniowa nie dopuściła się zaniedbań także dlatego, że w dniach 22, 26 i 30 stycznia 2013 r. były zbijane sople i nawisy śnieżne, a śnieg był zrzucany z dachu. /odpis wydruku faksu- k. 23; zgłoszenie szkody- k. 258/

W piśmie z dnia 27 lutego 2013 r. (...) S.A. w W. jako ubezpieczyciel udzielający administratorowi ochrony ubezpieczeniowej w zakresie OC nieruchomości odmówił wypłaty odszkodowania podając, że ubezpieczony nie poczuwa się do winy w związku z wystąpieniem szkody. /odpis pisma- k. 21, 257/

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny. Sąd pominął opinię prywatną (...) S.A. (k. 17-20), zgodnie z którą ubytek wartości rynkowej pojazdu wynosił 1.000 zł. Ekspertyza ta nie stanowiła dowodu równoważnego opinii biegłego sądowego, a co najwyżej dokument prywatny wspierający stanowisko strony.

Sąd pominął wnioski opinii biegłego sądowego w zakresie szacunkowych i uzasadnionych kosztów naprawy pojazdu powoda z tej przyczyny, że roszczenie o zapłatę nie obejmowało zwrotu tego rodzaju kosztów, a jedynie zwrot kosztów najmu pojazdu zastępczego oraz rekompensatę z tytułu utraty wartości rynkowej pojazdu. Tym niemniej wskazać należy, że analiza uszkodzeń i sposobu naprawy pojazdu przez biegłego była celowa z punktu widzenia konieczności określenia czasu niezbędnego dla naprawy pojazdu, a w konsekwencji uzasadnionego czasokresu trwania najmu pojazdu zastępczego.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu przede wszystkim z uwagi na skuteczny zarzut braku legitymacji procesowej biernej podniesiony przez stronę pozwaną.

Zarząd nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową obejmuje m.in. bieżącą konserwację i ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem porządku i czystości nieruchomości (arg. ex art. 14 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – obecnie t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Również zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (obecnie t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290), właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem m.in. sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Obowiązek ten dotyczy również wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu powołanego do zarządzania nieruchomością wspólną, na której znajduje się budynek z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi należącymi do ich właścicieli.

Częścią obiektu budowlanego, a zarazem częścią nieruchomości wspólnej jest niewątpliwie dach budynku, nie służy bowiem wyłącznie do użytku przez właścicieli lokali (por. art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Odpowiedzialność odszkodowawcza wspólnoty mieszkaniowej za skutki wynikające z braku albo niewłaściwego zarządzania nieruchomością wspólną, a zatem również utrzymania dachu w należytym stanie, oparta jest na ogólnej zasadzie winy wynikającej z art. 415 k.c. (por. wyroki SN z dnia 15 września 1959 r., IV Cr 1071/58, OSPiKA z 1961 r., nr 6, poz. 159 i z dnia 31 marca 1971 r., I Cr 16/71, OSNC z 1972 r., nr 1, poz. 8). Tym niemniej zwolnienie z tej odpowiedzialności może nastąpić m.in. w przypadku powierzenia czynności zarządzania zawodowemu administratorowi. Zgodnie bowiem z art. 429 k.c., 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.

(...) nieruchomością, które może być powierzone wyspecjalizowanemu zarządcy, obejmuje niewątpliwie zapewnienie bezpieczeństwa jej użytkowania i właściwej eksploatacji, a zarządca ponosi odpowiedzialność zawodową także za osoby wykonujące czynności pomocnicze i działające pod jego bezpośrednim nadzorem (art. 185 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 października 2004 r. - Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; por. wyrok SN z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 343/05, LEX).

Od razu zaznaczyć należy, że podstawy odpowiedzialności za szkody powstające na skutek niezachowania powyższego obowiązku nie stanowi art. 433 k.c., zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem jakiegokolwiek przedmiotu z pomieszczenia jest odpowiedzialny ten, kto pomieszczenie zajmuje, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą zajmujący pomieszczenie nie ponosi odpowiedzialności i której działaniu nie mógł zapobiec. Wbrew wyrażanym niekiedy w doktrynie zapatrywaniom, powierzchnia dachu budynku nie stanowi pomieszczenia w rozumieniu art. 433 k.c. (por. wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 15 listopada 2016 r., XI Gc 1038/16, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych i powołane tam piśmiennictwo; W. Dubis, Komentarz do art. 433 k.c., Legalis 2013; J. Gudowski, Komentarz do art. 433 k.c., LEX 2013).

W kontekście powyższych uwag nie ulega wątpliwości, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest podmiotem odpowiedzialnym za utrzymanie dachu w należytym stanie, w tym również za usuwanie z jego powierzchni śniegu i lodu gromadzącego się na skutek intensywnych opadów atmosferycznych i stanowiącego zagrożenie dla osób i mienia zwłaszcza w przypadku nastąpienia zjawiska odwilży. Jeżeli jednak czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością zostały powierzone wyspecjalizowanemu zarządcy na podstawie umowy przewidującej – jak w tej sprawie – m.in. stały (a nie tylko interwencyjny) nadzór nad sprzątaniami i utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie, a także dokonywanie bieżących konserwacji budynku, to uzasadnione było powołanie się przez stronę pozwaną na zwolnienie z odpowiedzialności na zasadzie winy (ekskulpację) w oparciu o dyspozycję art. 429 k.c. Za szkodę powstałą w mieniu powoda odpowiedzialność ponosi zatem podmiot administrujący nieruchomością wspólną w dacie zdarzenia, tj. Miasto Ł. reprezentowane przez gminną jednostkę organizacyjną noszącą wówczas nazwę Administracja (...) Ł. (...). Należy podkreślić, że powód pierwotnie dokonał zgłoszenia szkody właśnie temu podmiotowi, a także ubezpieczycielowi udzielającemu mu ochrony ubezpieczeniowej w zakresie OC, jednakże ostatecznie powództwo wytoczone zostało przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej.

W takiej konfiguracji procesowej, a także wobec jednoznacznej treści art. 429 k.c., uznać należało, że Wspólnota Mieszkaniowa nie jest podmiotem legitymowanym biernie i nie może ponosić odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez powoda. Gospodarczą przyczyną i istotą umowy o administrowanie nieruchomością było bowiem to, aby bieżące starania o utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, w tym poprzez zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników podwórza i miejsc parkingowych w czasie zimy, obciążały profesjonalnego zarządcę. Jeżeli zatem nie ma dowodów bezpośrednio wskazujących na zaniedbania samej Wspólnoty np. w zakresie zgłaszania potrzeby interwencyjnego usuwania śniegu, czy udzielania niezbędnych informacji zarządcy, brak jest podstaw do przypisania samej Wspólnocie odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 5 grudnia 2013 r., II Ca 314/13, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

W ocenie Sądu nieuzasadniony był natomiast zarzut przyczynienia się powoda do zaistnienia szkody z uwagi na zaparkowanie pojazdu w zbyt bliskiej odległości od ścian kamienicy i krawędzi dachu. Nie ulega wątpliwości, że powód w dniu zdarzenia korzystał z podwórza kamienicy służącego m.in. jako miejsca postojowe dla pojazdów mieszkańców i osób ich odwiedzających. Przepis § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) nie ma w tej sprawie zastosowania o tyle, że dotyczy jedynie warunków technicznych dla projektowanego lub powstającego budynku, a jego bezpośrednimi adresatami nie są użytkownicy miejsc postojowych. Nie ulega wątpliwości, że to właściciel lub zarządca nieruchomości winni zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z miejsc postojowych, w tym poprzez zlecenie systematycznego usuwania lodu i śniegu z dachu, a w razie potrzeby powiadomić użytkowników miejsc postojowych, że pojazdy nie mogą być parkowane w pobliżu budynku lub powinny zmienić miejsce postoju w czasie prac porządkowo-interwencyjnych.

Z tych względów ostatecznie powództwo nie mogło zostać uwzględnione, choć wskazać należy, że fakt poniesienia przez powoda szkody nie budzi wątpliwości, a jej wysokość została w przeważającej części udowodniona. Zarówno utrata wartości rynkowej pojazdu, jak i koszty związane z najmem pojazdu zastępczego stanowią postać szkody niezależnie od poniesionych kosztów naprawy pojazdu i pozostają w normalnym związku przyczynowym z niedopełnieniem obowiązków przez administratora nieruchomości (art. 361 § 1 i 2 k.c.).

Nie ulega kwestii, że w przypadku wystąpienia szkody częściowej uzasadniony czas trwania najmu pojazdu zastępczego obejmuje – oprócz tzw. technologicznego czasu naprawy – także przekazanie i odbiór pojazdu z warsztatu, czynności likwidacyjne podejmowane przez ubezpieczycieli, oczekiwanie na akceptację kosztorysu, czy rzeczywisty czas naprawy uwzględniający także dni wolne od pracy zakładu naprawczego (P. W., Czas refundowanego najmu pojazdu zastępczego, Monitor Ubezpieczeniowy nr 55, grudzień 2013, Portal Rzecznika (...) rf.gov.pl i powołane tam orzecznictwo)

Zgodnie z niepodważoną ostatecznie przez żadną ze stron i niebudzącą wątpliwości Sądu opinią biegłego, utrata wartości rynkowej pojazdu wynosiła 400 zł brutto, a uzasadniony czas trwania najmu pojazdu zastępczego wynosił łącznie 24 dni (z uwzględnieniem daty oględzin pojazdu przez przedstawiciela ubezpieczyciela, otrzymania zweryfikowanego kosztorysu naprawy oraz dni wolnych od pracy), przy czym zapłata za wynajem pojazdu nastąpiła w formie bezgotówkowej (przelewem). Stawki najmu pojazdów w przypadku zapłaty bezgotówkowej za tę usługę wynosił 190-220 zł brutto. Wobec powyższego wysokość poniesionej przez powoda szkody wynosiła łącznie nie mniej niż 4.960 zł brutto [400 zł + (190 zł x 24 dni = 4.560 zł)].

Poniesienie szkody przez powoda zostało zatem wykazane w przeważającej części także co do wysokości, a jedyną przyczyną oddalenia powództwa był brak legitymacji biernej po stronie pozwanej. Postępowanie dowodowe przeprowadzono w całości celem spełnienia wymogu rozpoznania istoty sprawy i zapewnienia możliwości stosownej korekty orzeczenia w przypadku zajęcia odmiennego stanowiska przez Sąd II instancji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c. w zw. § 6 pkt 4 obowiązującego w dniu wszczęcia postępowania rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) stosując zasadę odpowiedzialności za jego wynik i zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.217 zł obejmującą koszty zastępstwa procesowego (1.217 zł) oraz wykorzystaną zaliczkę na wynagrodzenie biegłego (1.000 zł).

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Sąd nakazał pobranie od powoda kwoty 48, 92 zł tytułem nieuiszczonej części zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.