

Sygn. akt I C 125/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2019 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Marzena Ostros

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa P. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od P. L. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 125/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 grudnia 2017 roku P. L. wystąpił przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w Ł. o zapłatę kwoty 3.000 złotych oraz przyznanie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód zaznaczył, że z uwagi na rozległe wady konstrukcyjne części wspólnych budynku, w którym zlokalizowany jest jego lokal mieszkalny doszło w nim do wad w postaci zapadnięcia płyty stropowej skutkującej zagłębieniem parkietu na powierzchni około 1,5 m², odspojenia ściany szybu windy w korytarzu na wysokości 4 metrów i długości 2 metrów, uszkodzenia płytek w łazience o powierzchni około 4,6 m², uszkodzenia tynku w pokoju zachodnim wymagającego jego skucia, szpachlowania rys i oklejania masywną szklaną tapetą obu ścian nośnych, a także renowacji ścian w pokoju wschodnim. W ocenie P. L. koszty przeprowadzenia naprawy wyszczególnionych przez niego usterek obejmują kwotę 3.000 złotych.

(pozew k.4)

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 marca 2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) z siedzibą w Ł. wniosła o oddalenie powództwa oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana kwestionując zgłoszone żądania zarówno co do zasady, jak i wysokości wskazała, że stwierdzone przez powoda usterki winny zostać usunięte na jego wyłączny koszt, albowiem w myśl regulaminu użytkowania budynków, lokali i porządku domowego naprawa lub wymiana podłóg i naprawa tynków należy do obowiązków osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

(odpowiedź na pozew k.10 – 12)

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi umorzył postępowanie w sprawie z uwagi na cofnięcie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia przez P. L..

(postanowienie z dnia 18 kwietnia 2018 roku k.45)

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2018 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt III Cz 1192/18 uchylił postanowienie w przedmiocie umorzenia postępowania.

(postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 listopada 2018 roku k.61)

W toku rozprawy z dnia 16 maja 2019 roku P. L. oświadczył, że nie dochodzi odszkodowania w związku z zarysowaniami na innych ścianach niż nośne w jego mieszkaniu, a także wadą związaną z odparzonym tynkiem.

(protokół rozprawy z dnia 16 maja 2019 roku k.167)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

P. L. pozostaje właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), który to lokal wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.. Mężczyzna jest jednocześnie członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Lokal ma powierzchnię 61,25 m², składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją, przedpokoju oraz garderoby.

(zaświadczenie k.39)

Usytuowanie lokalu mieszkalnego jest nietypowe tzn. na X kondygnacji budynku znajduje się wejście do niego wraz z małym pomieszczeniem, a następnie prowadzą schody do pomieszczeń mieszkalnych na XI kondygnacji budynku.

Okolo 2005 – 2006 roku P. L. stwierdził wystąpienie pęknięć w ścianach nośnych swojego mieszkania na XI kondygnacji, co niezwłocznie zgłosił spółdzielni mieszkaniowej, jednakże uzyskał informację, że konserwacja tych powierzchni należy do jego obowiązków jako członka spółdzielni. Mężczyzna zauważył również okolo 2014 roku zagłębienie w podłodze jednego z pomieszczeń o powierzchni okolo 1 m², a także pęknięcie w płytkach w łazience. Okolo 2017 roku w mieszkaniu P. L. zaczął odpadać tynk m.in. kawałek z ościeżnicy przy oknach balkonowych. Aktualnie pęknięcia są na tyle szerokie, że można w nie włożyć ostrze noża.

(dowód z przesłuchania P. L. k.41 – 42 w zw. z k.180 – 181)

W dniu 21 stycznia 2015 roku w lokalu mieszkalnym należącym do P. L. dokonane zostały przez przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowej – W. M. i E. M. oględziny, w trakcie których stwierdzono odklejony miejscami parkiet w przedpokoju, pęknięte płytki terakotowe w łazience, odparzony miejscowo tynk na ścianie działowej między przedpokojem, a pokojem balkonowym, zarysowania na ścianie działowej pomiędzy pokojem balkonowym, a pokojem wschodnim, pęknięcia włosowate ściany osłonowej południowej pod wieńcem żelbetowym oraz włosowate zarysowania ukośne o długości okolo 1,5 metra na ścianie nośnej podłużnej wschodniej na styku ze ścianą osłonową południową.

W tym samym dniu przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowej przeprowadzili również oględziny lokalu mieszkalnego znajdującego się poniżej mieszkania P. L.. W lokalu numer (...) nie stwierdzono żadnych zmian konstrukcyjnych, w tym wyburzenia ściany nośnej.

(zeznania świadka W. M. k.43 w zw. z k.165, zeznania świadka E. M. k.165 – 166, notatka służbowa k.27)

W dniu 19 kwietnia 2018 roku przeprowadzone zostały przez przedstawiciela inspektoratu budowlanego oględziny lokalu mieszkalnego P. L., podczas których stwierdzono liczne pęknięcia ścian zewnętrznych z częściowym przemieszczeniem ok. 0,5 cm w ich górnej części w dwóch pokojach i holu, przy czym pęknięcia zaobserwowano również od strony zewnętrznej ścian, co wskazuje na pęknięcia na całej grubości ścian wraz z okładziną, częściowe zapadnięcie posadzki z parkietu w miejscu wejścia do pomieszczenia kuchnia głębokość ok. 1,5 cm, silne spękania posadzki z terakoty o rozwarłości ok. 0,5 cm w pomieszczeniu łazienki oraz odspojenie ścianki działowej od ściany szybu windowego w wewnętrznej klatce schodowej.

Postanowieniem nr (...) z dnia 6 czerwca 2018 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. dostarczenie w terminie do dnia 31 sierpnia 2018 roku ekspertyzy technicznej, sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, dotyczącej stanu technicznego lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z jednoczesnym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, zlokalizowanych na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł..

Organ administracyjny powziął uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego lokalu mieszkalnego numer (...), które mogło powodować zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego. Wobec braku dysponowania precyzyjnymi środkami umożliwiającymi określenie występującego zagrożenia zdrowia i życia zamieszkujących lokal ludzi nałożono obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej.

(postanowienie nr (...) z dnia 6 czerwca 2018 roku k.75)

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) zleciła przeprowadzenie ekspertyzy technicznej lokalu mieszkalnego numer (...) Przedsiębiorstwu Budowlano – (...).

W trakcie badania obiektu napotkano na duże utrudnienia ze strony lokatora, który sprzeciwiał się wykonaniu kontrolnych otworów badawczych zarówno wewnątrz mieszkania jak i na ścianach zewnętrznych nadbudówki. W trakcie zaplanowanych na dzień 9 sierpnia 2018 roku badaniach otworów kontrolnych ścian nadbudówki na jego wezwanie doszło do interwencji funkcjonariuszy Policji II Komisariatu Komendy Miejskiej Policji w Ł.. Okoliczności te ograniczały w istotny sposób możliwości przeprowadzenia dogłębnych badań i sprowadziły działania jedynie do powierzchniowych obserwacji.

W wewnętrznej klatce schodowej stwierdzona została rysa przebiegająca w narożniku na styku ściany konstrukcyjnej i działowej, która winna zostać naprawiona w ramach bieżącej konserwacji ścian (malowania) przez wypełnienie rysy trwale plastyczną masą akrylową.

Obserwacje stanu posadzki w łazience wskazały, że został on wtórnie przebudowany. Obecna posadzka podłogi łazienki stanowi okładzinę z płytek ceramicznych. Aktualnego układu warstw podłogi łazienki nie udało się ustalić w wyniku sprzeciwu lokatora dla wykonania jakiegokolwiek otworu kontrolnego. Na posadzce dostrzeżono rysy nieprzekraczające w najszerszym miejscu 3 mm, których prawdopodobną przyczyną jest zbyt cienka warstwa podkładu podłogowego ułożonego na warstwie rozdzielającej z papy. Naprawa tego stanu rzeczy winna zostać dokonana w ramach bieżącego remontu podłogi z uwzględnieniem ewentualnej wymiany warstw podkładu podłogowego oraz wykonaniu hydroizolacji zespolonej wraz z okładziną z płytek ceramicznych.

Posadzkę w centralnym pomieszczeniu lokalu stanowi parkiet drewniany, którego poszczególne deszczułki nie są trwale połączone ze sobą ani podłożem. Zauważalne jest wyraźne przemieszczanie deszczulek na ich styku w trakcie poruszania się po posadzce, co uniemożliwia dokładny pomiar poziomu posadzki. Wobec braku zgody na wykonanie otworu kontrolnego (demontaż kilku sztuk deszczulek) nie było możliwe ustalenie stanu podkładu pod parkietem. Naprawa powinna nastąpić w ramach bieżącego remontu podłogi z uwzględnieniem ewentualnej wymiany warstw podkładu podłogowego po zdemontowaniu i ponownym wbudowaniu deszczulek parkietu.

W otworach kontrolnych ścian ujawniono rozbieżności w budowie ścian ostatniej kondygnacji. Przy otworze drzwiowym wyjścia na dach widoczne było odspojenie tynku, pod którym znajdowała się cegła ceramiczna. W miejscu

dokonania odkrywki, pod tynkiem tradycyjnym o grubości 2 cm widoczny był element drobnowymiarowy wykonany z żużłobetonu lub materiału pochodnego. Głębszych otworów kontrolnych ścian lokalu numer (...) nie wykonano wobec sprzeciwu lokatora. W trakcie odkrywek ścian zewnętrznych stanowiących nadbudówkę stwierdzono wady w wykonaniu ocieplenia.

Największe uszkodzenia nadbudówki zaobserwowano w południowej części ściany zachodniej od wnętrza lokalu numer (...). Występuje tam duże ukośne pęknięcie o długości dochodzącej do 1,5 m, a jego rozwartość wynosi ponad 2 mm. Rysa zaczyna się na krawędzi muru w ok. 2/3 wysokości ściany wewnątrz lokalu i migruje wzdłuż ściany w górę w kierunku północnym. Wzdłuż przebiegu rysy występuje miejscowe wyszczerbienie tynku, przy czym w miejscu wykonania otworu kontrolnego od strony zewnętrznej nie zaobserwowano spękań. Rysa ta przechodzi również na ścianę południową. W miejscu na filarku przyokiennym widoczne są zarówno od strony wewnętrznej jak i zewnętrznej spękania przelotowe. Symetryczne rysy można zaobserwować na południowej części ściany wschodniej. Ponadto zarysowania są widoczne na ścianie południowej na filarku międzyokiennym, w miejscu dochodzenia ściany działowej i mają przebieg poziomy. Od zewnątrz na całej długości ściany wschodniej zaobserwowano liczne spękania o podobnym przebiegu jak wewnątrz lokalu numer (...), przy czym zarysowania były już naprawiane.

Obraz i przebieg zarysowań nadbudówki wskazuje, że najbardziej prawdopodobną przyczyną ich powstania są deformacje spowodowane zmianami termicznymi. Poszczególne elementy konstrukcji nadbudówki narażone są na zmienne oddziaływania termiczne w sposób niejednorodny.

Konstrukcja nadbudówki jest w stanie awaryjnym wymagającym niezwłocznej naprawy polegającej na sklamrowaniu pęknięć oraz ociepleniu ścian i dachu nad nadbudówką.

(ekspertyza techniczna k.87 – 122)

W listopadzie 2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Ł. zleciła sporządzenie projektu technicznego wzmocnienia ścian lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz ocieplenia jego ścian.

(projekty techniczne k.132 – 153)

P. L. dokonał wyremontowania jednego z pokoi w swoim lokalu mieszkalnym. Mężczyzna nie zgadza się na jakąkolwiek ingerencję w jego mieszkanie ze strony spółdzielni mieszkaniowej, w tym jej pracowników budowlanych, nawet w przypadku gdyby nakaz taki wynikał z prawomocnej decyzji administracyjnej.

(dowód z przesłuchania P. L. k.180 – 181)

Zgodnie z treścią § 5 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. (dalej „statut”) przedmiotem działalności spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, zaś przez zarządzanie nieruchomościami rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i wykonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania tej nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego, jak również co uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

(statut spółdzielni k.40)

Stosownie do treści § 2 regulaminu użytkowania budynków, lokali i porządku domowego (dalej „regulamin”) spółdzielnia obowiązana jest dbać o należyty stan techniczny budynków, otoczenia budynków oraz urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania napraw wewnątrz budynków związanych m.in. z instalacjami centralnego ogrzewania i wody, sprawdzania szczelności instalacji gazowej, konserwacji i naprawy instalacji elektrycznej od tablicy głównej do licznika odbiorcy, kontrolą skuteczności ochrony przeciwpożarowej, konserwacją i naprawą instalacji domofonowej, naprawy pokryć dachowych, konserwacji i naprawy dźwigów, naprawy okien w pomieszczenia ogólnego użytkowania, czy też naprawy drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz piwnic (§ 4 ust. 1 regulaminu). Obowiązki napraw wewnątrz lokali obejmują

natomiast : instalacje centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji, szczelność instalacji gazowej, drożność przewodów wentylacyjnych i kontrolę skuteczności ochrony przeciwpożarowej (§ 4 ust. 2 regulaminu).

Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie lokalu. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków spółdzielni obciążają użytkownika lokalu (§ 6 ust. 1 regulaminu). Do obowiązków osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu należy m.in. naprawa lub wymiana podłóg i naprawa tynków (§ 6 ust. 2 pkt d regulaminu).

(regulamin użytkowania budynków, lokali i porządku domowego k.17 – 24)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego, w szczególności depozycji stron, zeznań świadków W. M. i E. M., a także załączonych dokumentów, w tym dotyczących stanu technicznego lokalu mieszkalnego numer (...) oraz projektowanych prac budowlanych.

Sąd z uwagi na stanowisko procesowe P. L. wyrażone w piśmie procesowym z dnia 21 maja 2019 roku, a następnie potwierdzone w toku rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku uchylił postanowienie w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa. Wobec cofnięcia wniosku dowodowego w tej mierze przez powoda oraz stanowczego sprzeciwu odnośnie prowadzenia postępowania dowodowego w tym kierunku Sąd nie widział dostatecznych podstaw do jego kontynuowania z urzędu (art. 232 zd. drugie k.p.c.), a przy tym wbrew wyraźnej woli strony, która była w toku postępowania pouczana w trybie art. 5 k.p.c. o obowiązku wykazywania faktów, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne.

Oddaleniu podlegał również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka S. G. (k.168). Okoliczności określone przez powoda w ramach tezy dowodowej dla tego osobowego źródła dowodowego nie mogły być przydatne z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Zagadnienie przyczyn powstania poszczególnych usterek i wad w lokalu mieszkalnym powoda wymagało bowiem sięgnięcia do wiedzy specjalnej tj. powołania biegłego do spraw budownictwa (art. 278 k.p.c.), a dowód tego rodzaju, w świetle kwestionowanej przez spółdzielnię zasady i wysokości żądania pozwu, nie mógł zostać zastąpiony innymi środkiem dowodowym, w tym zeznaniami świadka, chociażby miał on tytuł zawodowy z zakresu spraw budowlanych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo jako nieudowodnione co do zasady i wysokości podlegało oddaleniu w całości.

W realiach przedmiotowej sprawy bezspornym pozostawał między stronami fakt przysługującego P. L. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych pozwanej Spółdzielni, jak również zakres nieprawidłowości stwierdzonych w mieszkaniu powoda pierwotnie w ramach oględzin ze strony pracowników spółdzielni (27 stycznia 2015 roku k.27), następnie pracowników Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (19 kwietnia 2018 roku k.84), a wreszcie w ramach ekspertyzy technicznej realizowanej przez rzeczoznawcę W. B. (sierpień 2018 roku k.87 – 122). Spór sprowadzał się natomiast do dwóch podstawowych kwestii, a mianowicie, jaka była faktyczna przyczyna powstania wad w lokalu mieszkalnym powoda, w szczególności, czy wynikały one z wad konstrukcyjnych budynku wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni, a jeśli tak to jaki pozostaje uzasadniony zakres i koszt prac, które spowodowałyby usunięcie tych usterek. Oznacza to, że strony niniejszego postępowania pozostawały w sporze zarówno co do zasady odpowiedzialności spółdzielni, jak również wysokości zgłoszonego roszczenia. Ocena ta nie może budzić najmniejszych wątpliwości skoro pozwana konsekwentnie od odpowiedzi na pozew poprzez całe postępowanie negowała obie te okoliczności.

Poszukując podstawy materialno prawnej zgłoszonego żądania koniecznym pozostaje odwołanie się do przepisów art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27 z późn. zm., dalej „u.s.m.”), zgodnie z którym spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a także art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane

(Dz.U. 1994, Nr 89, poz. 414 z późn. zm.), w myśl którego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, a także zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Z kolei art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Jednocześnie członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (art. 4 ust. 1 u.s.m.)

Uwzględniając treść powyższych regulacji nie może budzić większych wątpliwości, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami swoimi oraz swoich członków, w tym w szczególności częściami wspólnymi tych nieruchomości, za które tradycyjnie uważa się między innymi fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, komin, czy przewody instalacji służące do użytku wszystkich właścicieli. Spółdzielnia winna zatem z dochowaniem należytej staranności (art. 355 k.c.) podejmować wszelkie bieżące i niezbędne czynności celem zagwarantowania prawidłowego stanu technicznego budynków wchodzących w skład jej zasobów mieszkaniowych. Uchybiając tej powinności naraża się natomiast na ewentualną odpowiedzialność nie tylko wobec swoich członków, ale również osób trzecich, przy czym dopiero po uprzednim wykazaniu adekwatnego związku przyczynowego między nieprawidłowym nadzorem technicznym, a wyrządzoną szkodą.

Odnosząc dotychczasowe rozważania do realiów niniejszej sprawy należy wyraźnie zaznaczyć, że wobec zakwestionowania przez spółdzielnię mieszkaniową zarówno zasady swojej odpowiedzialności, jak i wysokości zgłoszonego żądania to na powódzie ciążył procesowy obowiązek udowodnienia tych okoliczności.

Stosownie do obowiązującej w postępowaniu cywilnym zasady ciężaru dowodu (art. 6 k.c. – onus probandi) strona zobowiązana jest do wykazania faktów, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne. Oznacza to, że P. L. miał obowiązek udowodnienia w pierwszej kolejności, że stwierdzone w jego lokalu wady nie są wynikiem jego własnych działań, czy też zwykłej eksploatacji mieszkania, lecz niewłaściwego utrzymywania stanu technicznego części wspólnych budynku wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni (wady konstrukcyjne), a w dalszej kolejności jaki pozostaje uzasadniony ekonomicznie koszt i zakres czynności celem usunięcia tychże usterek. Pomimo przysługującej inicjatywy dowodowej, a także uzyskania stosownych pouczeń ze strony Sądu w trybie art. 5 k.p.c. powód nie zdołał zaoferować materiału dowodowego, który pozostawałby wystarczający do uwzględnienia jego żądania.

Po pierwsze, jak już zostało to wskazane we wcześniejszej części uzasadnienia, zakres wad stwierdzonych w lokalu mieszkalnym P. L. pozostawał bezsporny. Co istotne, w toku całego postępowania spółdzielnia nie kwestionowała ich wystąpienia, jednakże negowała ich związek z jakimkolwiek nieprawidłowym działaniem lub zaniechaniem ze swojej strony. W konsekwencji samo enumeratywne wyszczególnienie usterek (m.in. zarysowania ścian, zapadający się parkiet, czy uszkodzone płytki łazienkowe) nie mogło prowadzić samo w sobie do przypisania pozwanej jakiegokolwiek odpowiedzialności, albowiem nie został wykazany podstawy fakt w postaci przyczyny zaistnienia tego stanu rzeczy. Innymi słowy, wystąpienie poszczególnych wad nie prowadzi do automatycznego stwierdzenia, że są one następstwem nieprawidłowego nadzoru technicznego ze strony spółdzielni. Okoliczność ta nie podlega jakimkolwiek domniemaniu faktycznemu lub prawnemu, które nakładałoby na spółdzielnię obowiązek jego obalenia. Brak również stosownego przepisu rangi ustawowej, który w tego rodzaju sytuacji obciążałby zarządcę powinnością udowodnienia, że jego działanie nie nosi znamion winy rozumianej również jako niedbalstwa lub niedołożenia należytej staranności. Tym samym nie zachodzi przypadek, w którym tradycyjnie rozumiany ciężar dowodu zostałyby przeniesiony ze strony dochodzącej swoich praw na jej przeciwnika procesowego.

Po wtóre, wbrew stanowisku prezentowanemu przez P. L. z załączonych do akt sprawy dokumentów, w szczególności postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 6 czerwca 2018 roku (k.75) oraz ekspertyzy technicznej realizowanej przez W. B. (k.87 – 122) nie wynika jednoznaczna konkluzja, że wady w lokalu mieszkalnym numer (...) stanowią następstwo wad konstrukcyjnych w częściach wspólnych budynku wchodzącego w zasób mieszkaniowy spółdzielni.

I tak należy wyraźnie zaznaczyć, że z treści orzeczenia wydanego przez organ administracyjny wynika jedynie zakres stwierdzonych usterek, jednakże bez podania przyczyny ich wystąpienia, jak również niezwykle istotne stwierdzenia o treści „cały zebrany materiał dowodowy rodzi uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego lokalu numer (...)..., co może powodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi” oraz „organ nadzoru budowlanego nie dysponuje środkami umożliwiającymi precyzyjne określenie stopnia zagrożenia zdrowia i życia zamieszkujących ten lokal ludzi”. Trudno nadać treści tego dokumentu większe znaczenie poza odnotowanymi wątpliwościami co do stanu technicznego lokalu i to przede wszystkim w kontekście ewentualnego zagrożenia zdrowia i życia, co nie przekłada się w żadnej mierze na potwierdzenie lub wykluczenie przyczyny tego stanu rzeczy. W tym z resztą celu organ administracyjny zlecił pozwanej spółdzielni wykonanie ekspertyzy technicznej oraz zastrzegł, że dopiero po jej przeprowadzeniu będzie ona podstawą do wydania decyzji rozstrzygającej sprawę. Z tych względów załączona decyzja nie mogła stanowić dowodu potwierdzającego stanowisko procesowe P. L..

Złożona do akt sprawy ekspertyza techniczna również nie zawiera jednoznacznych konkluzji, które potwierdzałyby związek przyczynowy między wystąpieniem wad w lokalu, a nieprawidłowym nadzorem technicznym ze strony spółdzielni w odniesieniu do części wspólnych. Nie można stracić z pola widzenia, że opracowanie to nie mogło zostać wykonane w sposób kompleksowy z uwagi na utrudnienia powodowane przez samego P. L., który nie wyrażał zgody na przeprowadzenie większości kontrolnych otworów. Swoim działaniem powód uniemożliwił postawienie jednoznacznych i w pełni odpowiadających rzeczywistości stanowi rzeczy wniosków, albowiem trudno poczytywać za takie te, które zostały oparte wyłącznie na powierzchniowej obserwacji. Dotyczy to w szczególności niemożności ustalenia faktycznej przyczyny usterek w zakresie powierzchni parkietu w centralnym pomieszczeniu oraz płytek w pomieszczeniu łazienki. Nie jest zatem możliwe poczynienie jakichkolwiek wiążących ustaleń, w szczególności postawienie tezy, że wady te wynikają z wad konstrukcyjnych budynku, a nie błędów technologicznych związanych z układaniem w przeszłości nawierzchni poszczególnych posadzek. Z kolei w przypadku zarysowań na poszczególnych ścianach rzeczoznawca był w stanie jedynie stwierdzić, że ich najbardziej prawdopodobną przyczyną pozostają deformacje spowodowane zmianami termicznymi w związku z uprzednio dostrzeżonymi wadami w wykonanym ociepleniu. Także w tym zakresie nie było możliwe przeprowadzenie głębszych otworów kontrolnych wobec sprzeciwu P. L.. Załączona ekspertyza techniczna nie odpowiada również na kluczowe z punktu widzenia wyniku niniejszego postępowania pytanie dotyczące przyczyn powstania poszczególnych usterek, a wskazania rzeczoznawcy w odniesieniu do zakresu części napraw (posadzka w parkiecie i łazience, ścianka działowa od strony windy) tj. bieżącej konserwacji ściany, bieżącego remontu podłogi, czy też parkietu świadczą wbrew stanowisku powoda o obowiązku ich zrealizowania w jego własnym zakresie i na jego wyłączny koszt.

Po trzecie, P. L. został pouczony w toku rozprawy z dnia 18 kwietnia 2018 roku w trybie art. 5 k.p.c. nie tylko o spoczywającym na nim ciężarze dowodu, w tym złożeniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na konieczność zasięgnięcia wiedzy specjalnej, ale również niemożności zastąpienia tego dowodu ewentualnymi dokumentami z postępowania administracyjnego prowadzonego przez organ nadzoru budowlanego. W toku kolejnych rozpraw powód był nadto instruowany, że Sąd nie dysponuje wiedzą specjalistyczną z zakresu budownictwa, a nawet gdyby hipotetycznie taką posiadał to nie mógłby w ten sposób zastąpić ekspertyzy biegłego sądowego. Pomimo to P. L. cofnął wniosek w tym zakresie (dopuszczony postanowieniem Sądu z dnia 16 maja 2019 roku) i powrócił do uprzednio prezentowanej już argumentacji, zgodnie z którą jego własne twierdzenia oraz dokumenty złożone do akt sprawy (postanowienie (...) i ekspertyzy techniczne) pozostają wystarczające do udowodnienia sformułowanego roszczenia. Sąd mając na uwadze stanowisko powoda w toku całego postępowania nie zdecydował się na przeprowadzenie tego dowodu z urzędu w trybie art. 232 zd. drugie k.p.c. W modelu kontrydiktoryjnego procesu takie działanie stanowiłoby z jednej strony naruszeniem zasady równowagi broni, a z

drugiej działanie sprzeczne z wyraźnie deklarowanym stanowiskiem samego powoda. Przewidziana w zdaniu drugim art. 232 możliwość dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony jest prawem, a nie obowiązkiem sądu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 roku, III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195), i ma charakter dyskrecjonalnej czynności podejmowanej przez sąd z urzędu. Czynności sądu z urzędu w tym zakresie powinny mieć charakter subsydiarny, a więc mogą być podjęte, gdy inne działania zmierzające do pobudzenia aktywności stron przez właściwe pouczenia (art. 5, 210 § 2¹, art. 212 § 2 k.p.c.) czy zobowiązania (art. 207 § 2 i 3 k.p.c.) nie przyniosą właściwego rezultatu. Działania sądu nie powinny jednak zmierzać ani do uzupełnienia z urzędu podstawy faktycznej żądania, ani do poszukiwania dowodów. Przepis ten ma na celu zapewnienie sądowi możliwości wydania prawidłowego rozstrzygnięcia, a nie zastąpienie inicjatywy stron w tym względzie. Nie można wykluczyć, że zaistnieją sytuacje, gdy dopuszczenie dowodu z urzędu będzie stanowiło naruszenie zasady bezstronności i niezawisłości sędziowskiej i odpowiadającego im obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 roku, IV CK 24/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 45, z głosem P. Ryłskiego, PS 2005, nr 10). Prowadzenie postępowania dowodowego w tym kierunku było bezcelowe również ze względu na stanowisko P. L., który bezwzględnie odmawia przeprowadzenia jakichkolwiek prac odkrywkowych w jego lokalu. W tym zakresie wystarczy jedynie odnotować jego twierdzenia o braku zgody na wejście ekipy budowlanej pracowników spółdzielni nawet w przypadku nakazu wynikającego z prawomocnej decyzji administracyjnej, czy też ogłoszone w ramach głosów końcowych wobec obecnej strony przeciwnej słowa „ja bym odparł Wasz atak w każdy sposób, ..., poucinałbym Wam ręce w obronie, rozumie Pani ?” (0:22 min protokołu). Skoro zaś potrzeba bardziej szczegółowych pomiarów wynika chociażby z treści ekspertyzy technicznej, a został również uwzględniona w ramach tezy dowodowej dla biegłego (ewentualnie jeżeli stwierdziłby taką konieczność) to nie sposób wyobrazić sobie waloru dowodowego tego rodzaju opinii, która nie mogłaby zostać przeprowadzona rzetelnie i szczegółowo.

Mając na względzie powyższe nie została w toku niniejszego postępowania wykazana przyczyna powstałych w lokalu mieszkalnym powoda usterek. W dalszym ciągu nie jest możliwe stwierdzenie, czy stanowią one następstwo wad konstrukcyjnych części wspólnych budynku pozostającego w zasobach mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej, czy też innych nieobciążających pozwanej. Tego rodzaju wniosek skutkuje stwierdzeniem, że powód nie wykazał okoliczności stanowiących podstawę odpowiedzialności pozwanej. Należy jedynie zaznaczyć, że zarówno jego twierdzenia, jak też załączone do akt dokumenty mogą jedynie co najwyżej uprawdopodobniać poszczególne fakty, co jest dalece niewystarczające w kontekście ciężaru dowodu. W myśl bowiem art. 243 k.p.c. zachowanie szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym nie jest konieczne (uprawdopodobnienie), ilekroć ustawa przewiduje uprawdopodobnienie zamiast dowodu. W realiach niniejszej sprawy nie zachodził jakikolwiek przypadek zwalniający powoda od obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne. Tym samym udowodnienie nie mogło zostać zastąpione przez uprawdopodobnienie.

W dalszej kolejności należy wyraźnie podkreślić, że nie została udowodniona również wysokość sformułowanego roszczenia. Przyjmując bowiem nawet hipotetycznie, że zachodzą wady konstrukcyjne budynku wpływając na usterki w mieszkaniu powoda (co nie zostało wykazane) nie jest możliwe bez zasięgnięcia opinii biegłego ustalenie zakresu i kosztów prac niezbędnych do usunięcia poszczególnych usterek. Samo subiektywne przekonanie P. L., że kwota 3.000 złotych jest minimalna i stanowi jedynie część ponoszonej przez niego szkody pozostaje dowolne i niczym nieoparte, a wobec konsekwentnego stanowiska pozwanego (kwestionowanie wysokości roszczenia), nie mogłaby stanowić większej podstawy do wydania korzystnego dla powoda rozstrzygnięcia.

Z tych wszystkich względów powództwo jako nieudowodnione co do zasady i wysokości podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 k.p.c.) P. L. przegrał sprawę w całości, a zatem powinien zwrócić na rzecz swojego przeciwnika procesowego poniesione koszty w kwocie 917 złotych (900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa).