

Sygn. akt I C 503/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2019 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: aplikant aplikacji sędziowskiej M. S.

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. J.

przeciwko Miastu Ł. i A. G.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża W. J. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz Miasta Ł. i A. G..

Sygn. akt I C 503/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 czerwca 2018 roku W. J. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 3.160 złotych wraz z odsetkami od wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem szkody z tytułu nienależytego wykonania umowy najmu.

W uzasadnieniu wskazano, że dochodzona kwota odpowiada wysokości wydatków ponoszonych przez nią na ogrzewanie lokalu przy użyciu urządzeń elektrycznych ze względu na niezapewnienie przez pozwanego prawidłowego działania istniejącej instalacji grzewczej w postaci pieca kaflowego.

(pozew k. 3 – 5)

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zwolnił W. J. od kosztów sądowych w całości oraz oddalił wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k.58)

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 lipca 2018 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował swoją winę w nieprawidłowym działaniu pieca kaflowego w mieszkaniu powódki wskazując, że wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przeprowadziła wszelkie niezbędne prace naprawcze przewodów kominowych, zaś ewentualne dalsze wydobywanie się dymu wynika tylko i wyłącznie z braku zgody ze strony powódki na dokonanie zarówno przeglądu, jak i naprawy instalacji bezpośrednio w jej mieszkaniu. Zanegowana została również wysokość poniesionej szkody jako nieudowodniona i przyjęta dowolnie.

(odpowiedź na pozew k. 86 – 87)

W toku rozprawy z dnia 4 grudnia 2018 roku W. J. oświadczyła, że stroną pozwaną powinna być również A. G. jako zarządca nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

(protokół rozprawy z dnia 4 grudnia 2018 roku k.106)

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. G..

(postanowienie k.107)

W toku rozprawy z dnia 26 lutego 2019 roku A. G. wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2019 roku k.194)

W toku rozprawy z dnia 26 lutego 2019 roku W. J. sprecyzowała, że dochodzone roszczenie obejmuje zwrot kosztów ogrzewania za okres od listopada 2016 roku do chwili obecnej.

(protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2019 roku, k.197)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W. J. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...), na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 14 czerwca 1995 roku z Miastem Ł.. Lokal ten posiada powierzchnię użytkową 38,53 m² i składa się z pokoju, kuchni, wc i przedpokoju. Ogrzewanie zapewnia znajdujący się w mieszkaniu piec kaflowy.

Stosownie do treści umowy najmu, najemcę obciąża obowiązek naprawy i konserwacji m.in. pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów (§ 4 ust. 2 pkt 2 lit. f umowy). Wynajmujący jest z kolei zobowiązany do dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, w tym dokonywania wymiany pieców grzewczych (§ 4 ust. 1 pkt 5 lit. b umowy).

(dowód z przesłuchania W. J. k.95 w zw. z k.206, umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 14 czerwca 1995 roku k.64 – 66)

Pierwsze problemy ze znajdującym się w lokalu piecem kaflowym pojawiły się około 2010 roku, kiedy na skutek nieszczelności przewodu kominowego doszło do zadymienia mieszkania zajmowanego przez W. J.. W 2013 roku na zlecenie ówczesnego zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) wykonano doszczelnienie przewodu dymowego wspólnego dla lokali numer (...).

(zeznania świadka A. C. k.106, dowód z przesłuchania A. G. k.196 w zw. z k.206, zaświadczenie z dnia 4 października 2010 roku k.36, protokół k.187, opinia k.189 – 190)

A. G. sprawuje na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej zarząd nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) od września 2014 roku. Kobieta prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...).

(dowód z przesłuchania A. G. k.196 w zw. z k. 206, dane (...))

Problemy z zadymieniem oraz wydobywaniem się tlenu węgla w lokalu zajmowanym przez W. J., wynikające z nieszczelności przewodów kominowych pojawiły się ponownie w listopadzie 2016 roku. Niezwłocznie po zgłoszeniu nieprawidłowości, zarządca nieruchomości chciał dokonać uszczelnienia przewodów kominowych od strony lokalu, jednakże W. J. nie wyraziła zgody na jego udostępnienie. Wobec tego zarządca wykonał uszczelnienie przewodu kominowego od strony nieruchomości sąsiedniej. W wyniku wykonanych prac przywrócono drożność i szczelność przewodu kominowego oraz prawidłowy ciąg.

(dowód z przesłuchania W. J. k.95 – 96 w zw. z k. 206, dowód z przesłuchania A. G. k.196 w zw. z k.206, opinia k.186, protokół k.191, opinia k.192, pismo z dnia 9 lutego 2017 roku k.13, pismo z dnia 20 lipca 2017 roku k.14)

Pomimo dokonanych napraw, problemy z nieszczelnością pieca kaflowego w lokalu numer (...) nie ustały. Na skutek licznych interwencji ze strony W. J., w których wskazywała na dalsze wydobywanie się dymu oraz konieczność dogrzewania mieszkania przy użyciu grzejników elektrycznych, zarówno Zarząd Lokali Miejskich Urzędu Miasta Ł., jak i A. G., jako zarządca nieruchomości, podjęli kroki zmierzające do ustalenia przyczyn nieprawidłowości w działaniu pieca. W tym celu w dniu 5 stycznia 2018 roku przeprowadzono oględziny lokalu, w trakcie których nie stwierdzono zapachu spalenizny i dymu. Pomimo tego w dniu 7 marca 2018 roku do mieszkania powódki skierowano zduna celem dokonania oceny stanu technicznego pieca kaflowego. W. J. nie wyraziła jednak zgody na przeprowadzenie oględzin, ani jakichkolwiek prac naprawczych wiążących się z rozbiciem ściany, otwarciem czapy pieca oraz wyjęciem wyczystek ze względu na dezorganizację w ten sposób jej życia prywatnego i trudności z doprowadzeniem lokalu do stanu poprzedniego.

(dowód z przesłuchania W. J. k.95 – 96 w zw. z k.206, dowód z przesłuchania A. G. k.196 w zw. z k.206, pismo z dnia 7 lutego 2018 roku k.39, pismo z dnia 21 marca 2018 roku k.38, pismo z dnia 24 maja 2018 roku k.70 – 71, oświadczenia k.68 – 69, opinia k.183 – 184)

Budynek położony w Ł. przy ulicy (...) posiada wspólny przewód dymowy dla lokali numer (...), co pozostaje zgodne z obowiązującymi przepisami. W przypadku technicznej możliwości rozdzielenia przewodów każdorazowo jest to zalecane. Wykonane od strony zewnętrznej budynku prace przy użyciu masy uszczelniającej doprowadziły do pełnego uszczelnienia przewodu kominowego. Brak jest jednak uszczelnień na wysokości przejścia przez strop pomiędzy kondygnacją, na której znajduje się lokal numer (...), a niższym piętrze. Przeprowadzone od zewnątrz prace były w stanie uszczelnić przewody kominowe jedynie do wysokości nad rurą łączącą się z piecem kaflowym w lokalu numer (...). Pełne uszczelnienie przewodu dymowego udaremnia brak możliwości wykonania prac od strony lokalu numer (...). Istniejące usterki mogą mieć wpływ na prawidłowe użytkowanie przewodu dymowego i pieca kaflowego w postaci ryzyka okresowego cofania się dymu do pomieszczenia oraz wydostawania się spalin przez nieszczelności w okolicach podłogi. Celem ich usunięcia konieczne jest wykonanie prac naprawczych od strony lokalu numer (...) lub podłączenie pieca kaflowego znajdującego się w lokalu numer (...) do innego samodzielnego przewodu kominowego.

Niemożliwe jest wykonanie niezbędnych prac naprawczych bez rozkucia ściany na powierzchni o wymiarach około 50 cm x 50 cm, od strony pieca kaflowego w lokalu numer (...). Tego rodzaju prace trwałyby około 2 – 3 dni roboczych.

(opinia biegłego z zakresu kominiarstwa k.204 – 205 i k. 115 – 120 w zw. z k.204)

Prokuratura Rejonowa Ł. prowadziła postępowanie przygotowawcze za sygn. akt: Pr 2 Ds. (...) z zawiadomienia W. J. w sprawie spowodowania w okresie od dnia 20 marca 2017 roku do dnia 17 sierpnia 2018 roku narażenia jej na niebezpieczeństwo utraty życia lub zdrowia, tj. o czyn z art. 160 § 1 k.k., które to postępowanie zostało umorzone w dniu 18 grudnia 2018 roku.

(pismo z dnia 13 marca 2019 roku k.200)

W. J. poza grzejnikiem elektrycznym wykorzystuje w swoim mieszkaniu następujące sprzęty lub instalacje zasilane energią elektryczną: oświetlenie, telewizor, pralka, lodówka, radio, żelazko i inne sprzęty AGD.

(dowód z przesłuchania W. J. k.96 w zw. z k.206, zeznania świadka M. J. k.98, zeznania świadka B. F. k.98, zeznania świadka W. G. k.99)

Łączna wysokość kosztów zużytej przez W. J. w okresie od czerwca 2016 roku do czerwca 2018 roku energii elektrycznej wyniosła kwotę 4.839,43 złotych. Ponadto w grudniu 2017 roku poniosła koszt opału węglowego w kwocie 480 złotych.

(zestawienie, k. 123 – 124; paragon, k. 56)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w szczególności depozycje powódki oraz pozwanej A. G., zeznania świadków M. J., B. F., W. G. oraz A. C., załączone przez strony dokumenty, a także dowód z opinii biegłego z zakresu kominiarstwa M. Z..

Złożona ekspertyza była jasna, pełna oraz wyczerpująco odpowiadała na zakreśloną tezę dowodową. Uwzględniając treść końcowych wniosków, wiedzę specjalną biegłego z zakresu powierzonej mu dziedziny, a także wieloletnie doświadczenie w sporządzaniu opinii na potrzeb postępowań sądowych o zbliżonej tematyce Sąd nie znalazł żadnych okoliczności, które deprecjonowałyby jej wartość dowodową.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że W. J. zakwestionowała przedmiotową opinię jedynie w zakresie, w jakim biegły uznał za przyczynę stwierdzonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu przewodów kominowych brak udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac naprawczych tj. uszczelniających. Zarzuty te nie mogły jednak doprowadzić do podważenia treści złożonej ekspertyzy. Nie sposób bowiem znaleźć racjonalnych argumentów, które nakazywałyby pominięcie rzetelnych i obiektywnych spostrzeżeń osoby posiadającej wierzę o charakterze specjalnym li tylko z powodu subiektywnego poczucia krzywdy i niesprawiedliwości ze strony powódki, która w toku całego postępowania konsekwentnie potwierdzała brak jakiegokolwiek zgody na wykonanie prac związanych z rozkuciem ściany w jej mieszkaniu. Co istotne ekspert odniósł się do tych uwag i w sposób przekonujący i logiczny wyjaśnił, że dotychczas przeprowadzone prace nie mogły doprowadzić do pełnego doszczelnienia instalacji kominowej, zaś każdy z dwóch alternatywnych sposobów pozwalających na wyeliminowanie tej nieprawidłowości, wiąże się z bezwzględną koniecznością wykonania robót od strony mieszkania powódki.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Roszczenie powódki względem pozwanego Miasta Ł. opierało się na treści art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Według art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Powódka wskazywała przy tym na istniejący pomiędzy nią a pozwanym Miastem Ł. stosunek najmu, nakładający na wynajmującego obowiązek zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń związanych z budynkiem i umożliwiających korzystanie m.in. z ciepła (art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm., dalej jako: „u.o.p.l.)). Powyższy przepis w ust. 3 pkt 3 lit. b nakłada na wynajmującego obowiązek dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, w tym wymiany pieców grzewczych. Jednocześnie zgodnie z art. 6b ust. 2 pkt 6 u.o.p.l. najemcę obciąża naprawa i konserwacja pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów. Dodać należy, że tożsame postanowienia przewidziano w zawartej pomiędzy stronami umowie najmu z dnia 14 czerwca 1995 roku (§ 4 ust. 2 pkt 2 lit. f oraz § 4 ust. 1 pkt 5 lit. b umowy).

W przypadku zaś A. G. podstawa faktyczna roszczenia winna być utożsamiana z obowiązkiem działającego w imieniu wspólnoty mieszkaniowej zarządcy i administratora nieruchomości do zapewnienia sprawności działania instalacji stanowiących części wspólne budynku położonego w Ł. przy ulicy (...). Zasada odpowiedzialności pozwanej A. G. winna być rozpoznawana zatem w ramach reżimu odpowiedzialności deliktowej – art. 415 k.c., na gruncie którego koniecznym pozostaje wykazanie przesłanek w postaci: zawinione go zachowania, wystąpienia szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego między tym zachowaniem, a szkodą, która z niego wynikła. Co istotne przesłanki te muszą być spełnione łącznie, a brak chociażby jednej z nich wyklucza możliwość przypisania odpowiedzialności na gruncie art. 415 k.c.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w myśl 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. Mając na względzie bezsporny między stronami fakt powierzenia czynności zarządczym A. G. (w tym obejmujących nadzór nad realizacją prac naprawczych spornego przewodu kominowego – k.195), a także profesjonalny charakter wykonywanej przez nią działalności gospodarczej (zgodnie z informacją (...) od 1 sierpnia 2014 roku przeważającym przedmiotem działalności firmy (...) pozostaje zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie) Sąd nie podziela argumentów pozwanej (rozprawa z dnia 26 lutego 2019 roku) o braku jej legitymacji biernej i ewentualnej odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł.. Wspólnota Mieszkaniowa pozostaje w istocie odpowiedzialna za zarządzanie sporną nieruchomością (art. 18 ustawy o własności lokali), w szczególności jej częściami wspólnymi (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali), niemniej jednak dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów jest scedowanie przez nią tego obowiązku na rzecz podmiotu zewnętrznego, w tym trudniącego się fachowo zarządzeniem i administracją nieruchomościami, co miało miejsce w przypadku niniejszej sprawy i jest powszechnie stosowaną praktyką w przypadku wspólnot mieszkaniowych.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że ewentualna zasada odpowiedzialności obu pozwanych wymagała uprzedniego udowodnienia przez powódkę braku dołożenia należytej staranności ze strony wynajmującego (Miasto Ł.) oraz zawinionego działania lub zaniechania ze strony zarządcy nieruchomości (A. G.). Koniecznym pozostawało zatem wykazanie, że nieprawidłowe działanie pieca kaflowego oraz instalacji kominowej stanowi efekt co najmniej niedołożenia należytej staranności przez pozwanych, polegającego na niewykonaniu niezbędnych prac naprawczych zmierzających do zapewnienia drożności i szczelności przewodów kominowych podłączonych do znajdującego się w lokalu mieszkalnym numer (...) pieca kaflowego.

Okoliczność ta była między stronami sporna, a różnica w prezentowanych stanowiskach procesowych sprowadzała się do oceny zasadności i konieczności wykonania prac budowlano – remontowych (doszczelnienie pieca) od strony lokalu mieszkalnego W. J.. Implikowało to konieczność zgłoszenia środków dowodowych, które potwierdziłyby fakt, że podjęte przez pozwanych czynności były niewystarczające do wyeliminowania nieprawidłowości w funkcjonowaniu pieca, zaś udostępnienie przez powódkę lokalu nie było wcale niezbędne. Kwestią całkowicie bezsporną był natomiast kategoriyczny i trwający od kilku lat brak zgody powódki na wykonywanie jakichkolwiek prac naprawczych, czy nawet oględzin wiążących się z rozebraniem pieca, wewnątrz jej mieszkania.

Zgodnie z zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c. – onus probandi) obowiązek udowodnienia braku należytej staranności po stronie pozwanych obciążał powódkę, przy czym fakt ten nie mógł być dowodzony wyłącznie za pomocą osobowych źródeł dowodowych, albowiem zarówno twierdzenia stron, jak i depozycje świadków nie mogą zastąpić wiedzy specjalnej niezbędnej w realiach niniejszej sprawy (art.278 k.p.c.). Innymi słowy koniecznym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu kominiarstwa, przy czym Sąd w tym zakresie zdecydował się (pomimo istniejącej zasady kontradyktoryjności postępowania cywilnego) na działanie z urzędu wykorzystując unormowania zawarte w treści art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz 5 k.p.c. i udzielając W. J. stosownych pouczeń. W tej mierze należało mieć na uwadze przede wszystkim charakter niniejszej sprawy, a w szczególności brak korzystania przez powódkę z pomocy profesjonalnego pełnomocnika.

Złożona w toku sprawy ekspertyza opierała się ostatecznie nie tylko na samej wiedzy fachowej biegłego, ale również dokonanych oględzinach pieca i przewodów kominowych w obrębie lokalu mieszkalnego powódki. Przeprowadzone czynności wskazały, że na prawidłowe działanie układu piec – komin mają wpływ dwa elementy tj. zapewnienie drożności i szczelności komina oraz konserwacja i obsługa pieca kaflowego. Zdaniem biegłego problem drożności i szczelności komina został zasadniczo rozwiązany poprzez zastosowanie metody uszczelniania przy użyciu metody zalewania betonem od strony zewnętrznej, która doprowadziła do uszczelnienia komina od łącznika zapieczowego do wylotu. Całkowite uszczelnienie komina w ten sposób okazało się jednak niewykonalne, ponieważ nie ma możliwości doszczelnienia połączenia łącznika zapieczowego z kominem bez rozbicia ścian wewnątrz lokalu mieszkalnego numer

(...). Biegły wskazał przy tym na alternatywne rozwiązanie, polegające na rozdzieleniu wspólnego podłączenia przewodu kominowego z lokalem numer (...), jednakże również i w tym wypadku konieczne okazałoby się rozkucie ściany wewnątrz mieszkania powódki. To samo dotyczy ewentualnych nieszczelności podłogowych, do których usunięcia także konieczny byłby dostęp do lokalu i zerwanie części podłogi. Ekspert zwrócił również uwagę na znaczenie prawidłowej eksploatacji pieca przejawiającej się w regularnym jego czyszczeniu i konserwacji, a także zapewnieniu dopływu powietrza z zewnątrz.

Mając na uwadze jednoznaczną treść opinii biegłego z zakresu kominiarstwa, jakichkolwiek wątpliwości nie budzi fakt, że do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania znajdującej się u powódki instalacji grzewczej i wyeliminowania problemu wydobywania się dymu, niezbędne pozostaje wykonanie prac naprawczych, przy czym co najistotniejsze z punktu widzenia rozstrzygnięcia, z bezpośrednim dostępem do przedmiotowej instalacji od strony lokalu mieszkalnego numer (...). O ile za bezsporny należy uznać fakt, że system grzewczy w obrębie spornego mieszkania nie funkcjonuje prawidłowo od niemalże 3 lat, o tyle nie jest to wynik braku zainteresowania ze strony pozwanych, w szczególności ich bierności, czy też celowego, złośliwego działania mającego na celu szykanowanie najemcy – W. J.. Zgromadzony materiał dowodowy prowadzi do zgoła odmiennych wniosków. Zarówno wynajmujący, jak i zarządca nieruchomości podejmowali wielokrotne próby wykonania prac budowlanych zmierzających do usunięcia usterki, jednakże okazały się one bezowocne wobec kategorycznego sprzeciwu ze strony W. J.. W tej sytuacji nie sposób czynić pozwanym zarzutu niedołożenia należytej staranności i braku podjęcia działań mających na celu wyeliminowanie przyczyn nieszczelności, skoro w okresie ostatnich lat powódka kilkakrotnie była wzywana do udostępnienia lokalu w celu dokonania napraw, jednak każdorazowo odmawiała powołując się na brak możliwości zamieszkania na czas remontu w innym lokalu, a także dezorganizację jej życia prywatnego, m.in. w postaci konieczności posprzątania mieszkania po remoncie.

Całkowita bezzasadność braku zgody ze strony powódki jawi się jako oczywista także w świetle opinii biegłego, który stwierdził, że rozkucie ściany wewnątrz lokalu numer (...) obejmowałoby powierzchnię o wymiarach 50 cm na 50 cm, zaś czas trwania ewentualnych prac to maksymalnie 2 – 3 dni robocze. W tej sytuacji nie sposób uznać, że potencjalny remont byłby dla W. J. na tyle uciążliwy, iż nie byłaby ona w stanie znieść jego skutków. W tym kontekście jako wątpliwy należy ocenić argument powódki o uciążliwości związanej z koniecznością posprzątania mieszkania po remoncie w obliczu potencjalnego zagrożenia życia lub zdrowia spowodowanego nieprawidłowym funkcjonowaniem instalacji grzewczej. Jeśli chodzi zaś o ewentualne czasowe, zastępcze miejsce zamieszkania dla powódki na czas remontu (o ile w ogóle zachodziłaby taka konieczność wobec wymiarów skucia otworów w ścianie) to również w tym zakresie nie wydają się wiarygodne jej twierdzenia o braku możliwości chwilowego przeniesienia się w inne miejsce, choćby w obliczu deklaracji przyjaciółki powódki B. F., która na rozprawie w dniu 2 października 2018 roku wyraziła gotowość zapewnienia miejsca pobytu na okres kilku dni, co byłoby wystarczające do uszczelnienia przewodu kominowego.

Mając na względzie treść przytoczonej argumentacji Sąd uznał, że w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego nie została wykazana zasada odpowiedzialności pozwanych. W świetle poczynionych ustaleń brak wykonania prawidłowej i kompletnej naprawy instalacji kominowej w lokalu powódki stanowi tylko i wyłącznie efekt bezpodstawnej odmowy udostępnienia przez nią mieszkania celem przeprowadzenia stosownych prac. Nie sposób zatem zaakceptować stanowiska W. J., która z jednej strony kwestionuje konsekwentnie sprawność działania swojego pieca, a z drugiej równie konsekwentnie odmawia pozwanym przeprowadzenia jakichkolwiek prac w jej mieszkaniu celem poprawy tego stanu rzeczy. Postawa powódki prowadzi do sytuacji niemalże patowej. O ile W. J. odwołuje się do uciążliwości związanych z istniejącą nieszczelnością przewodu kominowego, a nawet stanu zagrożenia dla jej zdrowia i życia, o tyle z niezrozumiałych względów nie godzi się na przeprowadzenia prac, które w stosunkowo krótkim czasie (wedle opinii biegłego 2 – 3 dni robocze) przyczyniałyby się do zwiększenia komfortu jej życia. Odwołując się ponownie do treści złożonej ekspertyzy, ale również zasad doświadczenia życiowego, logiki i prawidłowego rozumowania brak jest realnej możliwości przywrócenia właściwej funkcjonalności pieca i instalacji grzewczej bez dostępu do nich od strony mieszkania W. J., Innymi słowy, dopóki powódka nie wyrazi zgody na przeprowadzenie stosownych prac w jej lokalu, dopóty będzie ponosić negatywne konsekwencje stwierdzonej usterki, przy czym jest

to stan, za który odpowiedzialność ponosi wyłącznie ona, a nie podmiot trzeci, w tym którykolwiek z pozwanych. Przy tak konsekwentnie prezentowanym braku woli współpracy Sąd nie znalazł większych podstaw, aby przypisać odpowiedzialność za istniejący stan rzeczy któremukolwiek z pozwanych, co prowadziło do oddalenia powództwa.

Na marginesie warto zaznaczyć, że powódka poza brakiem wykazania zasady odpowiedzialności, nie udowodniła również wysokości swego żądania. W. J. ograniczyła się bowiem jedynie do wskazania, że dochodzona kwota stanowi zwrot kosztów ogrzewania w okresie od listopada 2016 roku do chwili obecnej. Załączenie do akt sprawy rachunków za energię elektryczną oraz zestawienia dostawcy prądu za okres od czerwca 2016 roku do czerwca 2018 roku trudno uznać za wystarczające dla ustalenia wysokości ewentualnej szkody poniesionej z tytułu zwiększonych kosztów zużycia energii elektrycznej, wynikających z konieczności dogrzewania lokalu przy użyciu grzejników elektrycznych. Jak wynika bowiem zarówno z jej twierdzeń, jak i zeznań świadków, powódka korzysta także z innych sprzętów zasilanych energią elektryczną, a zatem do wyliczenia wysokości potencjalnej szkody niezbędne byłoby chociażby porównanie zużycia energii elektrycznej w okresie przed wystąpieniem usterek z okresem po ich zaistnieniu. Bez tego niemożliwe jest bowiem stwierdzenie, jaką część rachunków stanowi zużycie wynikające wyłącznie z konieczności dogrzewania lokalu, a jaka ze zwykłą eksploatacją lokalu. Przyjmując jednak nawet i dane z okresu czerwiec 2016 – czerwiec 2018 (k.122 – 123) należy stwierdzić, że wyraźny wzrost opłat za energię widoczny jest jedynie w okresie od grudnia 2016 roku do kwietnia 2017 roku (z kwoty 110 złotych do kwoty około 280 złotych), aby następnie kształtować się na podobnym poziomie (110 – 120 złotych od czerwca 2017 roku do czerwca 2018 roku) z wyłączeniem faktur rozliczających dany okres dostarczania energii (maj 2017 roku – 871,56 złotych oraz czerwiec 2018 roku – 603,69 złotych). Kwestia ta miała jednak znaczenie drugorzędne z uwagi na brak przesądzenia zasady odpowiedzialności pozwanych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem powódki kosztami procesu, a zatem zastosowaniem wyjątku od zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). Należało mieć bowiem na względzie wyjątkowe okoliczności niniejszej sprawy, a w szczególności niezwykle trudną sytuację majątkową powódki, a także uzasadnione okolicznościami sprawy subiektywne przekonanie powódki o zasadności dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia. Jedyne źródło dochodu powódki stanowi emerytura w wysokości 1.350 złotych. Powódka jest również osobą starszą (64 lata) i schorowaną, a zatem nałożenie na nią obowiązku zwrotu kosztów procesu wiązałoby się z nadmiernym uszczerbkiem dla jej utrzymania. Kobieta nie jest bowiem w stanie poczynić jakichkolwiek oszczędności, ponieważ wszystkie dochody przeznaczają na bieżące utrzymanie, a nawet niejednokrotnie jest zmuszona się zadłużać.

Jednocześnie dodać należy, że powódka mogła pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że dochodzone przez nią roszczenie pozostaje uzasadnione, albowiem nie ulega jakichkolwiek wątpliwości, że jej warunki mieszkaniowe są od kilku lat fatalne. Ze względu na wydobywające się spaliny W. J. kilkakrotnie była hospitalizowana z powodu podejrzenia zatrucia tlenkiem węgla, a w jej mieszkaniu dochodziło do interwencji straży pożarnej. Powódka wielokrotnie zwracała się przy tym do różnorodnych instytucji z prośbą o pomoc w jej trudnej sytuacji, ponieważ była przekonana, że możliwe jest doszczelnienie posiadanego przez nią pieca bez konieczności wykonania uciążliwych w jej przekonaniu prac remontowych. Do tej pory nie znalazła jednak pomocy, zaś dopiero w toku niniejszej sprawy mogła wysłuchać opinii biegłego z zakresu kominiarstwa, który z pozycji osoby posiadającej wiadomości specjalne stwierdził, że faktycznie do usunięcia istniejących usterek konieczne jest umożliwienie dostępu do posiadanego przez nią lokalu.