

Sygn. akt II C 569/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

o zadośćuczynienie i skapitalizowaną rentę

1. oddala powództwo;
2. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych;
3. nie obciąża powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt II C 569/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 lipca 2012 roku powódka R. W. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwoty 5.000 zł tytułem częściowego zadośćuczynienia za doznaną krzywdę oraz kwoty 500 zł skapitalizowanej renty z tytułu zwiększonych potrzeb z ustawowymi odsetkami od obydwu tych kwot od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanemu oraz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniesiono, że w dniu 2 kwietnia 2010 roku powódka przewróciła się wchodząc po nieoświetlonych schodach budynku przy ulicy (...). Powódka zahaczyła o ostatni schodek i upadła uderzając o krawędź schodów prawym kolanem. Przez kilka dni po upadku stosowała zimne okłady i przyjmowała leki przeciwbólowe. Mimo prób leczenia kolano coraz bardziej puchło. Na pogotowiu stwierdzono złamanie rzepki kolana prawego, a następnie w szpitalu założono powódce opatrunek gipsowy. Powódka w okresie rekonwalescencji wymagała pomocy i opieki osób trzecich w czynnościach życia codziennego. Zarząd nieruchomości, na terenie, której doszło do wypadku, został powierzony profesjonalnej firmie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Po zgłoszeniu szkody pozwany nie uznał swojej odpowiedzialności i odmówił podania zakładu ubezpieczeń, z którym miał zawartą umowę OC oraz numeru polisy. Pozwany nie kwestionował faktu zaistnienia zdarzenia, jednak powoływał się na przeglądy okresowe, z których wynikało, że stan techniczny schodów był dobry. Pełnomocnik powódki podkreślił, że powierzchnia ostatniego stopnia schodów jest o około 4 cm szersza od pozostałych, co w sposób znaczący wpływa na poruszanie się.

(pozew k.2-4)

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2012 roku pełnomocnik powódki popierał powództwo. Pełnomocnik pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k.37-38)

W piśmie procesowym z dnia 13 grudnia 2012 roku pełnomocnik (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze interwenientów ubocznych ubezpieczyciela pozwanej Towarzystwa (...) Spółki Akcyjnej w W. oraz B. K. i A. K. prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą (...). Podał, że rozpytani przez pozwanego mieszkańcy klatki schodowej, w której doszło do rzekomego wypadku, zaprzeczyli, aby słyszeli o takim zdarzeniu. Nikt nie przypominał sobie, aby wiosną 2010 roku doszło do jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji elektrycznej na klatce schodowej lub nie działała na niej żarówka. Dlatego pozwany nie kwestionował samego upadku powódki, lecz to, że doszło do niego w miejscu i czasie opisanym przez powódkę w pozwie. Pełnomocnik pozwanej spółki podkreślił, że pozwana spółka nie jest zarządcą nieruchomości w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, bowiem Wspólnota Mieszkaniowa posiada własny zarząd. Wskazał, że w 2009 roku dokonano kompleksowego badania instalacji elektrycznej budynku, która była sprawna i nie wymagała żadnych poprawek. Rzekomy brak światła mógł wynikać z incydentalnej awarii instalacji elektrycznej lub z faktu przepalenia żarówki. W okresie, w którym doszło do wypadku spółka współpracowała na stałe z trzema firmami elektrycznymi, lecz w żadnej z trzech kontrolek nie odnotowano zlecenia usunięcia awarii na posesji przy ulicy (...) oraz żadne prace elektryczne w czasie wypadku ani w kolejnych tygodniach po tym zdarzeniu nie były na tej posesji wykonywane. Pełnomocnik pozwanej spółki wyjaśnił, że w analogiczny sposób jak usuwanie awarii odbywało się zgłaszanie konieczności wymiany żarówek na klatkach schodowych, z tym, że konieczność wymiany żarówki poza zgłoszeniem ze strony lokatorów oraz samego administratora posesji dostrzeżona mogła być również przez pracownika firmy sprzątajacej budynek. W takim wypadku firma w zakresie swoich obowiązków dokonywała wymiany żarówek na klatkach schodowych. Podmiotem, któremu powierzono wykonywanie tego typu czynności była spółka cywilna (...). Pełnomocnik podkreślił, że sama klatka schodowa oświetlona jest światłem dziennym, które wpada środkiem poprzez szybę w drzwiach wejściowych oraz okna usytuowane na poszczególnych kondygnacjach klatki schodowej, a do wypadku doszło około godziny 17⁰⁰. Dlatego nie można postawić pozwanej uzasadnionego zarzutu winy w związku z niedopełnieniem przez nią, jako administratora posesji, swoich obowiązków w zakresie oświetlenia klatki schodowej. Pełnomocnik wyjaśnił, że zakres administrowania nieruchomością przez pozwaną spółkę wynika z zawartej przez nią umowy oraz przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do obowiązków obciążających pozwaną należy zapewnienie utrzymania porządku i czystości, dokonywania bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, wykonywania remontów, zapewnienia dostaw mediów, zlecenie przeglądów technicznych i ubezpieczenia nieruchomości. Pełnomocnik podniósł, że budynek przy ulicy (...) wybudowany został na początku lat 60-tych. Od tego czasu nie dokonywano w nim żadnych zmian konstrukcyjnych. Zgodnie z obowiązkami wynikającymi z treści umowy o administrowanie nieruchomością, pozwana zlecała dokonywanie corocznych przeglądów stanu technicznego budynku. Protokoły stanu sprawności technicznej nie stwierdzają jakiegokolwiek nieprawidłowości w zakresie konstrukcji schodów. Zlecenia dotyczące remontu klatek schodowych obejmują wyłącznie naprawę tynków wewnętrznych. Pełnomocnik pozwanej podkreślił, że pozwana spółka nie może ponosić odpowiedzialności za ewentualne wady konstrukcyjne budynku. Spółka nie wznosiła budynku i nie miała wpływu na jego konstrukcję. Decyzja o zmianie konstrukcji schodów mogłaby być podjęta wyłącznie przez właścicieli lokali i musiałaby wynikać z zaleceń zawartych w przeglądach budowlanych. Pozwana, jako administrator nieruchomości nie ma ani obowiązku ani też prawa podejmowania decyzji dotyczących tego typu inwestycji. W świetle tych okoliczności nie istnieje żadna przesłanka uzasadniająca odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej na zasadzie art. 415 k.c.

(pismo pełnomocnika pozwanej spółki k.45-52)

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach.

(protokół rozprawy k.115, k.187)

Zawiadomieni o toczącym się postępowaniu B. i A. K. oraz (...) Towarzystwo (...) Spółka Akcyjna w W. nie przystąpili do udziału w sprawie w charakterze interwenientów ubocznych.

(protokół rozprawy k.114, dowody doręczenia k.89, k.97, k.98, k.99, k.100, k.103)

W piśmie procesowym z dnia 3 lipca 2014 roku pełnomocnik powódki wniósł o wezwanie w trybie art. 194 § 3 k.p.c. do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł..

(pismo pełnomocnika powódki k.215)

W piśmie z dnia 24 lipca 2014 roku pełnomocnik (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. pozostawił wniosek pełnomocnika powódki o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. do uznania Sądu.

(pismo pełnomocnika pozwanej spółki k.222)

Postanowieniem z dnia 4 września 2014 roku, na podstawie art. 194 § 3 k.p.c., Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł..

(postanowienie k. 227)

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2014 roku pełnomocnik powódki popierał powództwo. Wyjaśnił, że z uwagi na dopozwanie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wnosi o zasądzenie kwot objętych pozwem in solidum od obu pozwanych. Członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) - A. S. i S. D. nie uznały powództwa, wnosząc o jego oddalenie. Pełnomocnik pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k.272-276)

Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 roku pełnomocnik powódki popierał powództwo oraz wniósł o zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu. Sprecyzował, że na kwotę 500 zł skapitalizowanej renty składają się koszty leczenia i opieki osób trzecich.

Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazał na brak spełnienia przesłanek odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej na zasadzie winy.

Pełnomocnik pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Z uwagi na długotrwały charakter postępowania oraz liczne opinie biegłych wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej stawce.

(protokół rozprawy k.397-405)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 kwietnia 2010 roku, w piątek przed W., po godzinie 17⁰⁰, R. W. szła do swojego ówczesnego narzeczonego mieszkającego w budynku przy ul. (...) w Ł. na pierwszym piętrze. Gdy weszła do klatki chciała zapalić światło. Światło nie zapaliło się. Powódka stwierdziła, że albo nie ma żarówki albo włącznik jest uszkodzony. R. W. wchodząc po schodach na poziom parteru potknęła się o ostatni schodek przed płaszczyzną parteru. Bardzo mocno uderzyła prawym kolanem o podłogę, poczuła silny ból. W chwili wypadku powódka miała na nogach botki na koturnie, niosła torebkę na ramieniu i reklamówkę.

(dowód: przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

Leżącą powódkę znaleźli D. K. i M. K., którzy mieszkają w tej klatce na pierwszym piętrze. D. K. i M. K. pomogli R. W. podnieść się. Powódka sama weszła po schodach do mieszkania narzeczonego, które otworzyła swoimi kluczami. W mieszkaniu nikogo nie było. Powódka zauważyła, że kolano jej spuchło. R. W. zrobiła sobie zimny okład na kolano. Jednak, ból kolana nasilał się. Wówczas powódka zadzwoniła do swojego ojca, żeby po nią przyjechał. Ojciec zawiózł powódkę do domu, gdzie stosowała okłady, maści i przyjmowała tabletki przeciwbólowe.

(dowód: zeznania świadków: D. K. k.116-118, M. K. k.118-120, K. W. k.41-42, przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

R. W. spędziła w domu 3 dni leżąc, czekając na poprawę stanu kolana. Kiedy opuchlizna ustąpiła, zaczęła się trochę poruszać, nie mogła jednak stanąć na prawej nodze. Z powodu narastających dolegliwości bólowych prawego kolana, w dniu 8 kwietnia 2010 roku, ojciec zawiózł powódkę na pogotowie, gdzie stwierdzono złamanie rzepki kolana prawego. Powódka została skierowana do szpitala im. J. w Ł., dokąd zawiózł ją ojciec. W szpitalu założono powódce gips od kostki do pachwiny na okres 6 tygodni. Ojciec zawiózł powódkę ponownie do szpitala na podcięcie gipsu, aby mogła poruszać się chociaż do toalety.

(dowód: dokumentacja medyczna k.9-10v., k.67, k. 69, k.72-73v., zeznania świadka K. W. k.41-42, przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

W okresie noszenia gipsu powódka mieszkała u swoich rodziców. Początkowo potrzebowała pomocy przy chodzeniu do toalety, ubieraniu się, myciu. Większość czasu spędziła w pozycji leżącej, nie mogła siedzieć z uwagi na rozmiary gipsu. Nie mogła samodzielnie przygotować sobie posiłku ani herbaty. Opiekę nad powódką sprawował ojciec. W tym okresie matka powódki była chora i miał problemy z chodzeniem. Pomagała powódce przy czynnościach higienicznych. Z czasem, kiedy noga zaczęła się zrastać i R. W. mogła na niej stanąć, sama udawała się do toalety.

(dowód: zeznania świadka K. W. k.41-42, przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

Powódka przyjmowała środki przeciwbólowe dwa razy dziennie zgodnie z zaleceniami lekarza oraz robiła sobie w brzuch zastrzyki przeciwzkrzepowe. R. W. przebywała na zwolnieniu lekarskim w okresie od 9 kwietnia 2010 roku do 11 czerwca 2010 roku.

(dowód: kserokopie zwolnień lekarskich k.70-71, przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

Po zdjęciu gipsu powódka otrzymała skierowanie na rehabilitację, miała problemy z chodzeniem. Czas oczekiwania na rehabilitację wynosił około 4 miesiące. Chcąc jak najszybciej powrócić do pracy R. W. skorzystała z prywatnej rehabilitacji w przychodni (...) na ul (...) w Ł., na którą woził ją ojciec. Odbyła 14 serii zabiegów, które przepisał lekarz rehabilitant.

(dowód: dokumentacja medyczna k.66, k.68, zeznania świadka K. W. k.41-42, przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

Po rehabilitacji powódka wróciła do pracy. Musiała chodzić w obuwiu na płaskiej podeszwie. Nie czuła się z tym dobrze, ponieważ wcześniej chodziła w butach na obcasie z uwagi na swój niewysoki wzrost. Po wypadku powódka jeździła do pracy swoim samochodem. Przed wypadkiem czasem jeździła samochodem, czasem autobusem, czasem ojciec ją podwoził.

(dowód: przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

Przed wypadkiem R. W. nie miała nigdy problemów z prawą nogą, nie leczyła się ortopedycznie. Powódka obecnie odczuwa bóle kolana prawego przy bieganiu, zmianach pogody oraz uczucie klucia i niestabilności tego stawu.

Odczuwa osłabienie kończyny dolnej prawej. Ma trudności z wchodzeniem po schodach wyżej niż na pierwsze piętro z powodu odczuwanego bólu kolana.

(dowód: przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

W dniu 28 sierpnia 2013 roku powódka poślizgnęła się w pracy i skręciła prawy staw kolanowy. W dniu 30 sierpnia 2013 roku R. W. zgłosiła się do Izby Przyjęć Szpitala im. WAM w Ł., gdzie wykonano punkcję stawu kolanowego prawego i uzyskano 20 ml płynu. Powódka podjęła leczenie w poradni ortopedycznej, które zostało zakończone w dniu 25 września 2013 roku.

(dowód: dokumentacja medyczna k. 278-287)

W następstwie wypadku z dnia 2 kwietnia 2010 roku R. W. doznała złamania rzepki prawej bez przemieszczeń, które obecnie jest wygojone. U powódki nie występuje zeszczywnienie stawu kolanowego ani trwałe ograniczenia ruchomości stawu kolanowego. Wypadek z dnia 2 kwietnia 2010 roku spowodował u powódki trwałe uszczerbek na zdrowiu w wysokości 3%. Rozmiar cierpień fizycznych powódki po wypadku był stopnia miernego. Powódka nie musiała ponosić kosztów leczenia i rehabilitacji z uwagi na leczenie w ramach ubezpieczenia NFZ. Po wypadku powódka mogła wymagać pomocy innych osób w wymiarze 2 godzin dziennie przez okres 8 tygodni. Rokowania w zakresie stanu zdrowia powódki na przyszłość są dobre. Złamanie rzepki prawej bez przemieszczenia nie spowodowało uszkodzenia aparatu wyprostnego kolana, dlatego możliwe jest że powódka doznała urazu w podanym terminie, a dopiero narastające dolegliwości bólowe zmusiły ją do zgłoszenia się do lekarza. Uraz z dnia 2 kwietnia 2010 roku mógł powodować utrudnienia w poruszaniu się po schodach i wykonywanie podstawowych czynności życia codziennego, lecz ich nie uniemożliwiały. Zgłoszenie się powódki do lekarza kilka dni po zdarzeniu nie miało wpływu na jej obecny stan zdrowia, a wcześniejsze zgłoszenie się do lekarza mogło mieć jedynie taki skutek, że dolegliwości bólowe w początkowym okresie byłyby mniejsze, gdyż dolegliwości bólowe zmniejszają się po założeniu unieruchomienia. U powódki występują jedynie niewielkie skutki wypadku.

(dowód: pisemna opinia biegłego ortopedy k.308-311, pisemna uzupełniająca opinia biegłego ortopedy k.334-335)

Właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w Ł. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Częścią nieruchomości wspólnej jest klatka schodowa na której doszło do wypadku powódki.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 30 kwietnia 2001 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę o powierzenie administrowania nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ulicy (...).

Zgodnie z § 2 umowy do obowiązków administratora należało zapewnienie w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej: utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości na nieruchomości wspólnej wraz z jej otoczeniem, w tym zapewnienie wywozu nieczystości stałych (pkt 1), wykonywania bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej; usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej, dokonywania drobnych napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej (pkt 2), wykonywanie remontów ujętych w rocznym planie gospodarczym nieruchomości lub na dodatkowe zlecenie zarządu w oparciu o podjętą uchwałę wspólnoty (pkt 3), zlecenie wykonywania przeglądów zgodnie z ustawą prawo budowlane (pkt 5). Zgodnie z umową administrator nie ponosi odpowiedzialności za skutki nie wykonania robót, które nie były uchwalone w rocznym planie gospodarczym. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

(dowód: kserokopia umowy k. 54-59)

W dniu 30 kwietnia 2001 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła z punktem usługowym (...) Zakładem Pracy (...), w imieniu którego występowali B. i A. K. umowę numer (...) na usługi utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego posesji przy ulicy (...) w Ł. wraz z terenami przynależnymi. Zgodnie z § 5 pkt 2

umowy firma (...) przejęła pełną odpowiedzialność za szkody i roszczenia osób fizycznych lub prawnych, jakie mogą powstać z tytułu niewłaściwego lub nienależytego wykonania prac objętych umową. Stosowanie do § 5 ust. 5 umowy firma (...) zobowiązała się do niezwłocznego zawiadomienia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu urządzeń technicznych znajdujących się na terenie sprzątanym nieruchomości. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z pkt IV.5 załącznika numer (...) do umowy z dnia 30 kwietnia 2001 roku firma (...) zobowiązana była do uzupełniania na bieżąco żarówek w klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku takich jak kabiny dźwigowe, zsypy, pralnie, suszarnie oraz przed wejściem do budynków i przy numerach policyjnych posesji.

(dowód: umowa nr (...) k.60-62, załącznik do umowy nr (...) k.112-113, zeznania świadka M. M. k.120-121)

W budynku przy ulicy (...) znajdują się trzy klatki schodowe wykonane z elementów żelbetowych, prefabrykowanych z okładziną z lastryka. W maju 2010 roku, marcu 2011 roku i maju 2012 roku przeprowadzono przeglądy roczne budynku przy ulicy (...) w Ł.. Za każdym razem stwierdzono dobry stan techniczny elementów konstrukcyjnych klatek schodowych oraz metalowych balustrad. Tynki, powłoki malarskie oraz okna na klatkach schodowych były w stanie miernym. Na ostatnich kondygnacjach stwierdzono widoczne rysy w miejscach prowadzenia pionów kanalizacyjnych na stykach ścian murowanych z prefabrykowanymi, które winny zostać zlikwidowane podczas malowania klatek schodowych. W kolejnych latach zalecano wykonanie remontu klatek schodowych w zakresie naprawy tynków, malowania i wymiany okien.

(dowód: przegląd roczny budynku z lat 2010, 2011, 2012 koperta k.63)

W październiku 2009 roku w budynku przy ulicy (...) przeprowadzono pomiary elektryczne. Po usunięciu wymienionych w protokole usterek instalacja nadawała się do eksploatacji.

(dowód: wyniki pomiarów elektrycznych z 2009 roku koperta k.63)

Zgłoszenia awarii na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. dokonywane są przez mieszkańców, telefonicznie bądź osobiście, lub przez administratora nieruchomości, który ma obowiązek zapoznawania się z jej stanem. Takie zgłoszenia awarii są rejestrowane w rejestrach branżowych. Są cztery rodzaje zgłoszeń: elektryczne, instalacji wodnej i gazowej, budowlane, kominiarskie. Zgłoszenie jest rejestrowane we właściwym rejestrze ze wskazaniem numeru i daty zgłoszenia, a czasem także daty usunięcia usterki. Dalej zgłoszenie trafia do właściwej branżowo firmy, która ma podpisaną ze Wspólnotą umowę na usuwanie awarii. Firma wystawia do końca miesiąca fakturę wskazującą zakres wykonanych prac. Po sprawdzeniu wykonania prac faktura jest kierowana do zapłaty przez Wspólnotę Mieszkaniową.

(dowód: przesłuchanie S. D. k.400- 402, przesłuchanie G. S. k.403 404)

W okresie od 10 lutego 2010 do 11 maja 2010 roku nie było zgłoszeń awarii elektrycznych w budynku przy ulicy (...) w Ł.. Jeżeli ma miejsce zgłoszenie awarii dotyczącej instalacji elektrycznej na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. odbiera je administrator M. M. lub dział techniczny. Zgłoszenie jest przekazywane do M. M., która w pierwszej kolejności podejmuje działania zmierzające do ustalenia z firmą sprzątającą nieruchomość przyczynę braku światła. Jeżeli przyczyną braku światła jest wypalona żarówka, firma sprzątająca ją wymienia. Jeżeli firma sprzątająca stwierdzi, że przyczyną braku światła nie jest przepalona żarówka M. M. wypisuje zlecenie, które jest rejestrowane. Osoba z działu technicznego wysyła firmę, która ma podpisaną umowę na konserwację nieruchomości. Firma ustala przyczynę awarii, usuwa ją i wystawia fakturę za wykonane prace. (...) sprawdza czy awaria została usunięta. Zlecenia M. M. są rejestrowane w zeszytach prowadzonych w dziale technicznym dla poszczególnych firm, które obsługują poszczególne nieruchomości. Nie ma takiej możliwości, aby usunięcie awarii na klatce schodowej nastąpiło bez zarejestrowania jej w odpowiednim zeszycie. Jeżeli brak światła wynika z przepalonej żarówki, to pracownik firmy sprzątającej nie musi informować administratora o zmianie żarówki.

(dowód: wykaz zgłoszeń koperta k.63, zeznania świadków: M. M. k.120-121, Z. L. k.122-123, D. T. k.123-124, D. K. k.116-118, M. K. k.118-120, przesłuchanie S. D. k.400- 402, przesłuchanie G. S. k.403 404)

Remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych budynku przy ulicy (...) w Ł. został przeprowadzony, aby wprowadzić oszczędność prądu - zainstalowano żarówki ledowe w oprawach.

(dowód: zeznania świadków: M. M. k.120-121, Z. L. k.122-123, D. T. k.123-124)

W kwietniu 2010 roku do klatki schodowej, w której doszło do upadku powódki, prowadziły drzwi metalowe z szybą. Źródło oświetlenia znajduje na suficie nad wejściem do klatki. Włącznik światła znajdował się przy wejściu do klatki schodowej po lewej stronie. Schody prowadzące na parter były wyposażone w poręcz.

(dowód: zeznania świadków: M. M. k.120-121, Z. L. k.122-123)

Raz do roku odbywają się zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., na których administrator nieruchomości przedstawia plan prac do wykonania na nieruchomości w kolejnym roku i sposób ich finansowania. Właściciele lokali zgłaszają swoje uwagi i wnioski w tym zakresie. W planie gospodarczym uchwalanym przez Wspólnotę Mieszkaniową, z którymi współpracuje (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. znajduje pozycja dotycząca drobnych konserwacji i napraw. Na ten cel przeznaczane są w planie gospodarczym środki rzędu 3-4 tys. zł na cały rok na jedną wspólnotę. Pojęcie drobnych napraw z planu gospodarczego oraz umowy zwartej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. obejmuje te wszystkie zdarzenia, które mogą wystąpić się w danym roku w budynku, jak na przykład zgłoszenie mieszkańca, że nie grzeje jakiś grzejnik bądź grzeje za słabo i trzeba go odpowietrzyć, konieczność naprawy zamka do drzwi, naprawy samozamykacza, czy dopasowania okna, które się niewłaściwie zamyka, konieczność oszklenia okna na klatce schodowej w przypadku wybicia szyby, konieczność wymiany oprawy elektrycznej w piwnicy bądź na klatce schodowej, konieczność naprawy domofonów czy uszkodzonej instalacji wodno-kanalizacyjnej, lub konieczność czyszczenia kominów. Chodzi o takie drobne naprawy, które trzeba wykonać, a których konieczności wykonania nie sposób przewidzieć.

Potrzeby remontów w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wynikają albo ze wskazań osób wykonujących przeglądy w nieruchomości zgodnie z prawem budowlanym lub z oczekiwań mieszkańców. Na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej organizowanych w pierwszym kwartale każdego roku właściciele lokali są zapoznawani z wynikami przeglądów rocznych bądź pięcioletnich budynku, czy też wynikami pomiarów instalacji elektrycznej. Właściciele lokali podejmują decyzję o zakresie ewentualnych prac remontowych w formie uchwały, a także o gromadzeniu na koncie Wspólnoty w ramach funduszu remontowego środków na ten cel. Prace remontowe, takie jak, np. remont klatek, wejść do klatek, czy wymiana drzwi do klatek wymagają uchwały Wspólnoty. Również decyzje dotyczące remontów instalacji elektrycznej podejmuje Wspólnota Mieszkaniowa na zebraniach. Bez decyzji (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie może przeprowadzić takiego remontu nawet, jeśli stwierdzi ewentualne nieprawidłowości.

(dowód: zeznania świadków: M. M. k.120-121, Z. L. k.122-123, przesłuchanie S. D. k.400- 402, przesłuchanie A. S. k.402, przesłuchanie G. S. k. 403-404)

W bloku przy ulicy (...) mieszka dużo starszych osób z różnymi problemami zdrowotnym. Nigdy nie zgłaszano zdarzeń w tym budynku polegających poślizgnięciu się na biegu schodów ani innych wypadków na schodach. Mieszkańcy budynku bardzo pilnują części wspólnych i zgłaszają wszelkie awarie. Nikt nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń dotyczących konstrukcji schodów prowadzących na pierwsze półpiętro w tym budynku. W żadnych zaleceniach z przeglądów nieruchomości nie pojawiło się zalecenie remontu schodów, na których zdarzył się wypadek. Żaden plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej nie przewidywał takiego remontu. W czasie przeglądów schody były kontrolowane w zakresie bezpieczeństwa, braku wykruszeń, ubytków. Mieszkańcy budynku nie przekazywali sobie informacji o wypadkach na klatce schodowej.

(dowód: zeznania świadków: M. M. k.120-121, Z. L. k.122-123, D. T. k.124, przesłuchanie S. D. k.400- 402, przesłuchanie A. S. k.402, przesłuchanie G. S. k.403-404)

Przed wypadkiem z dnia 2 kwietnia 2010 roku R. W. bywała na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kilka razy w tygodniu od czerwca 2008 roku. W tym okresie do dnia wypadku nigdy nie miała problemu przy wchodzeniu na schody, na których doszło do wypadku, nigdy wcześniej się tam nie przewróciła.

(dowód: przesłuchanie powódki w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.399-400 w związku z k.38-40)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. otrzymała informację o tym, że na klatce schodowej w budynku przy ulicy (...) w Ł. doszło do wypadku R. W. od swojego ubezpieczyciela w 2010 roku kilka miesięcy po wypadku. Powódka prosiła telefonicznie M. M. o podanie numeru polisy ubezpieczeniowej spółki. M. M. nie podała jednak numeru polisy. Po piśmie od ubezpieczyciela M. M. rozmawiała z zarządem oraz lokatorami, ale nikt nie słyszał o wypadku powódki.

(dowód: zeznania świadka M. M. k.120-121, przesłuchanie G. S. k. 403-404)

W piśmie z dnia 20 marca 2012 roku, skierowanym do pełnomocnika powódki, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. oświadczyła, że roszczenia finansowe powódki zostały niewłaściwie skierowane, ponieważ spółka nie jest stroną w sprawie o odszkodowanie, lecz jest nią Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Spółka nie kwestionowała upadku powódki. Wyjaśniła, że stan techniczny schodów nie zmienił się od 1961 roku, natomiast przeglądy techniczne schodów określały ich stan, jako dobry. Wskazała, że dniu domniemanego wypadku jak również przed i po zdarzeniu do administracji nie wpłynęło zgłoszenie o jakiegokolwiek awarii instalacji elektrycznej. Ponadto, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wskazała ubezpieczyciela Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.– Towarzystwo (...) Spółkę Akcyjną oraz numer polisy.

(dowód: pismo k.8)

W piśmie z dnia 26 kwietnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. poinformowała pełnomocnika powódki, że posiada polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej. Wskazała, że w przypadku zdarzenia przedstawionego przez powódkę w piśmie z dnia 9 marca 2012 roku nie może przyjąć za nie odpowiedzialności i w związku z tym nie widzi konieczności podania numeru polisy ubezpieczeniowej spółki i towarzystwa, z którym została ona zawarta. W ocenie spółki polisa ta winna być wskazana w przypadku niewypełnienia przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. postanowień umowy o administrowanie nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...), gdzie miał miejsce w kwietniu 2010 roku fakt przewrócenia się powódki.

(dowód: pismo k.7)

Stopnie schodów w klatce schodowej budynku przy ul. (...), położonej najdalej od ulicy (...), pomiędzy wejściem do klatki schodowej, a poziomem parteru nie są tej samej wysokości i szerokości. Stopień: pierwszy ma wysokość 13,5 cm i szerokość 31 cm, drugi - wysokość 16 cm i szerokość 33 cm, trzeci - wysokość 16 cm i szerokość 32 cm, czwarty - wysokość 16 cm i szerokość 33 cm, piąty - wysokość 16,5 cm i szerokość 36 cm, szósty - wysokość 17 cm i jest stopniem podestowym.

Przedmiotowy bieg schodów ma konstrukcję żelbetową jest i wykonany przy użyciu betonu tradycyjnego, a warstwa lastrica stanowi element wykończeniowy stopni (okładzinę) i nie jest warstwą konstrukcyjną. Elementem nośnym każdego biegu schodowego jest jego płyta żelbetowa, a nie same stopnie betonowe. W budynku przy ulicy (...) większość stopni jest wykonana w sposób prawidłowy. Natomiast, 6 stopni, pomiędzy wejściem do klatki schodowej, a poziomem parteru, nie zostało wykonanych prawidłowo. Wszystkie biegi schodów w tej klatce schodowej posiadają konstrukcję żelbetową prefabrykowaną - były budowane z gotowych elementów. Jeden bieg schodów pomiędzy poziomem wejścia, a poziomem parteru, posiada konstrukcję żelbetową monolityczną, był wylewany na placu budowy na koniec prac związanych ze schodami. Taki sposób wykonania biegu schodów wynika z braku fachowości wykonawców. Konstrukcja biegu schodów z poziomu wejścia do klatki schodowej na poziom parteru, szczególnie w

zakresie stopnia pierwszego i stopnia piątego została wykonana w sposób nie zgodny z normami i przepisami prawa budowlanego. Pozostała konstrukcja klatki schodowej jest wykonana w sposób zgodny z normami budowlanymi obowiązującymi w dacie budowy budynku. W biegu schodów w tym samym budynku w tej samej klatce, ale prowadzącym z poziomu parteru na pierwsze piętro szerokość i wysokość stopni jest jednakowa. Budynek przy ulicy (...) w Ł. został wzniesiony w 1961 roku. Aktualny wygląd biegu schodów wynika z wad powstałych na etapie realizacji budynku. Nie jest to wynik eksploatacji schodów.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.129-140, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.165-172, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.188-190)

Bieg schodowy musi mieć jednakowe nachylenie, a zatem wysokość poszczególnych stopni schodów w danym biegu musi być jednakowa, bowiem kąt nachylenia biegu schodowego wynika ze wzajemnych współzależności wysokości i szerokości stopnia. Konieczność stosowania jednakowego kąta nachylenia w danym biegu schodów wynika z zasad sztuki budowlanej i wiedzy technicznej. Zasada jednakowej wysokości i szerokości stopni w danym biegu schodowym była znana przed wejściem w życie jakichkolwiek przepisów prawa budowlanego - przed 1928 rokiem.

Przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 roku o prawie budowlanym i zasiedlaniu osiedli, przepisy ustawy z dnia 14 sierpnia 1961 roku Prawo budowlane oraz przepisy aktualnie obowiązującej ustawy Prawo budowlane określają wysokość i szerokość stopni, która musi być jednakowa w całym biegu schodowym. Wymóg jednakowej wysokości i szerokości stopni danego biegu schodów jest podyktowany długością ludzkiego kroku, który wynosi około siedemdziesięciu kilku centymetrów. Wysokości i szerokości stopni w biegu schodów jest uzależniona od funkcji budynku np. w budynku mieszkalnym wysokość stopnia w biegu do piwnic może być większa niż 17,5 cm, w budynkach przemysłowych jest dopuszczona inna wysokość stopnia niż w budynku mieszkalnym, ale wszystkie te stopnie muszą mieścić się we wzorze podstawowym $2h+s=63\pm 1$, gdzie „h” oznacza wysokość, a „s” szerokość stopnia.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.129-140, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.165-172, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.188-190)

Wysokość i szerokość biegu schodów pomiędzy wejściem do klatki schodowej, a poziomem parteru, wpływa na kąt nachylenia biegu schodów, który skutkował potknięciem powódki. Bowiem przy różnych wysokościach i szerokościach schodów ten kąt jest zmienny.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.129-140, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.165-172, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.188-190)

Możliwa jest przebudowa w klatce schodowej budynku przy ul. (...), położonej najdalej od ulicy (...), pomiędzy wejściem do klatki schodowej, a poziomem parteru w celu przywrócenia zgodności z przepisami prawa budowlanego. Taka przebudowa analizowanego biegu schodów nie wymaga żadnych pozwoleń ani projektów. Bieg schodów z poziomu wejścia na poziom parteru może być przebudowany bez konieczności przebudowy podestów i bez konieczności przebudowy konstrukcji całej klatki schodowej poprzez wykonanie reprofilizacji stopni schodów – frezowanie i wykonanie nowych okładzin lastricowych.

R. pozwoli uzyskać jednakową wysokość i szerokość wszystkich stopni schodów z poziomu wejścia na poziom parteru. Frezowanie stopni schodów grubości 0,5 cm nie naruszy konstrukcji nośnej schodów i może oraz powinno być wykonane celem wyrównania wysokości i szerokości stopni. Lastrico jest to warstwa dekoracyjna betonu utworzona przez mieszaninę wody, cementu i grysłu podlegająca szlifowaniu i polerowaniu. Lastrico może być wylewane i

wykonywane na istniejących podłożach betonowych np. posadzkach, schodach. Lastrico z drobnym kruszywem może mieć grubość 1 cm, a z grubszym kruszywem musi mieć grubość min 1,5 cm.

Celem naprawy schodów pierwszego biegu należy wykonać:

1. zabezpieczenie folią przed działaniem kurzu i pyłu drzwi wejściowych do budynku, drzwi wejściowych do mieszkań parteru oraz zabezpieczenie (kurtyna) schodów na pierwszym piętrze,
2. cięcie piłą diamentową posadzki podestu (ostatni górny stopień) na głębokość ~ 3,5 cm i długość równą szerokości schodów, w odległości 5 cm od krawędzi ostatniego górnego stopnia - cięcie w linii lica pierwszego stopnia biegu schodów na poziom piętra,
3. ręczne skucie naciętego fragmentu podestu – stopnia,
4. frezowanie na głębokość 5 mm powierzchni stopnic i podstopnic schodów,
5. oczyszczenie ręczne frezowanych powierzchni stopni,
6. wykonanie warstwy gruntującej powierzchni stopnic i podstopnic schodów,
7. montaż listwy metalowej dylatacyjnej w miejscu cięcia piłą,
8. nową okładzinę stopni z masy lastrykowej wraz ze szlifowaniem,
9. uzupełnienie tynków szlachetnych cokolików schodów,
10. prace porządkowe i wywózkę gruzu.

Są to czynności, które może wykonać 2 pracowników o średnich kwalifikacjach przez 2-3 dni. Po upływie 7 dni winno być wykonane szlifowanie okładzin lastrykowych. W okresie wylewania warstwy lastrika i jej zastygania poruszanie się po schodach może być utrudnione, ale wówczas wykonuje się podest do poruszania się przez mieszkańców.

Ten sposób usunięcia wady schodów nie będzie skutkowało pogorszeniem trwałości schodów, jako elementu konstrukcyjnego budynku, gdyż prace naprawcze, a szczególnie frezowanie nie naruszają konstrukcji schodów i nie przyspieszą zużycia tego elementu powodując konieczność jego naprawy.

Przy wykonaniu okładziny lastrykowej o grubości 1 - 2 cm + 0.5 cm gmb. frezowania, o ile prace te zostaną wykonane przy określonej technologii robót n.p. firmy (...), z użyciem materiałów odpowiedniej jakości oraz przy wykonaniu prac przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje, okładziny lastrykowe nie powinny ulec łamaniu się i kruszeniu.

Koszty takich prac remontowych wynosi 1.800,44 zł, bez podatku VAT, a z podatkiem VAT 1.944,47 zł (podatek VAT - 8% stanowi kwotę – 144,03 zł).

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k. 129-140, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k. 165-172, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k. 188-190, druga pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k. 231-251, trzecia pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k. 365-371)

Przeprowadzenie reprofilizacji schodów przy wykorzystaniu płytek schodowych terakotowych jest sposobem droższym, gdyż powoduje większą ingerencję w istniejącą strukturę schodów oraz wprowadza nowy architektoniczny element wykończeniowy. Płytki schodowe terakotowe mają grubość 10-11 mm i przy uwzględnieniu grubości warstwy kleju, warstwa reprofilizacyjna miałaby grubość 18-20 mm i nie można by było wykonać tej warstwy o grubości 10 i 12 mm bez dodatkowej ingerencji w konstrukcję betonową schodów. Celem zachowania jednolitej formy

architektonicznej oraz ze względów estetycznych wykonując reprofilizację schodów przy użyciu płytek terakotowych, płytki te winny być ułożone również na spoczniku parteru. Ułożenie płytek na istniejącym spoczniku parteru, gdzie posadzka spocznika jest wykonana z lastryka i jest w dobrym stanie technicznym pozwalającym na bezpieczne użytkowanie, spowoduje, że poziom tego spocznika będzie o około 2 cm wyższy od obecnego poziomu. Nowy wyższy poziom spocznika spowoduje, że zostanie zmniejszona o 2 cm wysokość pierwszego stopnia biegu schodów z poziomu parteru na poziom I piętra, co stanowić będzie wadę tego biegu (powstanie nowej wady). Podwyższony poziom spocznika może spowodować konieczność zmiany konstrukcji progów i konieczność „podcinania” drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych parteru. Aby zachować istniejący poziom spocznika parteru po ułożeniu płytek terakotowych na spoczniku, zaistnieje bezwzględna konieczność skucia istniejącej warstwy lastryka o grubości 3,0 cm, co rodzi dodatkowe koszty. Dodatkowym kosztem będzie także koszt ułożenia płytek na spoczniku i koszty wykonania cokolków schodów.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.129-140, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.165-172, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.188-190, druga pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.231-251, trzecia pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.365-371)

Kosztorysy prac naprawczych schodów złożone przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie zostały wykonane prawidłowo. Nie uwzględniają stanu schodów i zakresu jedynie niezbędnych prac. W sposób nieuzasadniony zwiększono w nich zakres rzeczowy robót potrzebnych do wykonania naprawy schodów, co spowodowało bardzo duży wzrost kosztów naprawczych schodów. Kosztorysy nie uwzględniają zaleceń przedstawionych przez biegłego co do sposobu naprawy schodów.

(dowód: druga pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. D. (1) k.231-251)

R. W. sama prowadzi gospodarstwo domowe. Mieszka w lokalu stanowiącym własność jej rodziców. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie około 1.500 zł. Nie posiada żadnych oszczędności. Spłaca trzy kredyty konsumenckie i pożyczkę remontową. Łączna wysokość rat z tego tytułu wynosi 867 zł miesięcznie. Z pozostałego dochodu powódka utrzymuje siebie, kupuje jedzenie i środki czystości, opłaca dojazdy do pracy. Nie jest w stanie partycypować w kosztach utrzymania mieszkania, które ponoszą jej rodzice.

(oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku i dochodach k.83-86)

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie powołanych wyżej dowodów wśród nich dokumentów i ich kserokopii (w trybie art. 308 k.p.c.), zeznań świadków, przesłuchania stron i opinii biegłych.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki, jakoby nie wiedziała dlaczego świadkowie M. K. i D. K. 6 dni po jej wypadku złożyli pisemne oświadczenia dotyczące zdarzenia. W świetle zasad logiki i życiowego doświadczenia, nie sposób przyjąć, iż wskazani świadkowie sporządzili takie oświadczenia bez żadnej prośby ze strony R. W.. Ponadto, jak wynika z zeznań świadka M. K. oświadczenie opatrzone datą 8 kwietnia 2010 roku złożone do akt sprawy (k.110) zostało przez niego sporządzone na prośbę powódki. W ocenie Sądu, złożone do akt sprawy oświadczenia M. K. i D. K. zostały sporządzone na prośbę powódki, która z jakiś przyczyn nie chciała ujawniać tego faktu w toku niniejszego procesu. Na uwagę zasługuje także okoliczność, iż oświadczenia świadków są bardzo zbliżone w swej treści i zostały sporządzone na jednakowych formularzach, choć w swych zeznaniach świadek M. K. twierdził, że gdy sporządzał oświadczenie o przebiegu wypadku powódki nie konsultował jego treści z matką D. K..

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadków M. K. i D. K. w zakresie, w jaki wskazali, że nie sporządzali pisemnych oświadczeń o przebiegu zdarzenia powódki. Po okazaniu tych oświadczeń (k.110-111) świadkowie przypomnieli sobie, że je podpisali. Świadek D. K. podała, że sporządziła takie oświadczenie ręcznie i dała komuś, żeby je przepisał na komputerze i wydrukował. Z kolei, świadek M. K. przyznał, że na prośbę powódki sam sporządził na własnym komputerze okazanemu mu świadczenie. Sąd nie dał również wiary zeznaniom świadka M. K. co do tego,

że sporządzając treść oświadczenia złożonego do akt sprawy nie uzgadniał jego treści z matką. Albowiem, znaczna część owych oświadczeń ma identyczne brzmienie. Ponadto, wskazać należy, iż oświadczenia świadków D. K. i M. K. stanowią jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa, art. 245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte.

W ocenie Sądu, jako niewiarygodne jawią się zeznania świadka D. K., jakoby na przedmiotowych schodach przewrócił się już nie jeden sąsiad. Świadek D. K. nie podała skąd czerpie wiedzę o ewentualnych wypadkach, ani nie wskazała danych owych sąsiadów. Jednocześnie, świadek oświadczyła, że nie widziała, innych sąsiadów, którzy przewrócili się na klatce schodowej. Nie także zasługują na wiarę zeznania świadków M. K. i D. K. w zakresie w jakim zeznali, że D. K. kilka razy potknęła się o stopień schodów na którym przewróciła się powódka, na skutek czego upadła i potłukła sobie kolano. Na uwagę zasługuje okoliczność, iż wskazanych incydentów świadkowie M. K. i D. K. nie zgłaszali ani administratorowi nieruchomości ani nie podnosili tego faktu na corocznych zebraniach Wspólnoty. Dodatkowo, zeznania świadka M. K. w tym zakresie są wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony, świadek wskazał, że nie słyszał o innych wypadkach na tym stopniu poza wypadkiem powódki. Z drugiej strony, twierdził, że zdarzało się, że jego matka potykała się na schodach, nie potrafiąc jednak wskazać, kiedy miało to miejsce.

Zeznaniom świadków M. K. i D. K. co do innych wypadków na schodach w budynku przeczą zeznania innych świadków: Z. L., D. T. i (...), a także przesłuchanie G. S., którzy podali, że przed wypadkiem powódki nie było zgłoszeń dotyczących wypadków na schodach, ani nikt nie słyszał o wypadku na schodach.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka D. K. co do tego, że przed remontem klatki schodowej włącznik światła po wejściu do klatki był jedynie na pół piętrze. Świadek nie była tego pewna, a jej zeznania w tym zakresie pozostają w sprzeczności z przesłuchaniem powódki oraz zeznaniami innych świadków Z. L., D. T. i (...), którzy zeznali, że w okresie wypadku powódki włącznik światła na klatce schodowej znajdował się zaraz za wejściem do klatki.

Sąd nie dał również wiary zeznaniom świadka D. K. i przesłuchaniu powódki co do tego, że wyraźnie widać, że przedostatni stopień biegu schodów prowadzących od wejścia do budynku na parter jest inny. Zeznaniom tym przeczą zeznania świadka M. M. oraz przesłuchanie członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej - A. S. i S. D., które poruszając się po spornych schodach nie dostrzegły żadnych nieprawidłowości stopnia. Także G. S., który z ramienia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. dokonywał przeglądów budynku na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nie dostrzegł nieprawidłowości stopnia. Natomiast, z opinii biegłego z zakresu budownictwa i dokonanych przez niego pomiarów wynika, że różnica w wysokości pomiędzy czwartym stopniem, a stopniem piątym na którym przewróciła się powódka wynosi 5 milimetrów, co w świetle doświadczenia życiowego jest różnicą niedostrzegalną dla przeciętnego użytkownika schodów.

Dokonując oceny zebranego materiału dowodowego należy odnieść się także do wartości dowodowej złożonych w niniejszej sprawie prywatnych kosztorysów naprawy schodów (k.198-212v.) sporządzonych na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 15 lipca 2014 roku (k.218) zakwestionował koszt prac naprawczych wynikających ze złożonych kosztorysów. Nie budzi wątpliwości, że kosztorysy te stanowią jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa art.245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Powyższa konstatacja prowadzi do wniosku, że wskazane kosztorysy nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych w zakresie ustalenia kosztów naprawy schodów. Stanowią dowód jedynie na okoliczność tego, że ich autor złożył oświadczenie w nich zawarte. Ponadto, ich prawidłowość i rzetelność zakwestionował biegły z zakresu budownictwa.

Sąd uznał wszystkie opinie biegłego z zakresu budownictwa J. D. (2) pełnowartościowe źródło wiedzy specjalistycznej. Wydane przez biegłego opinie są spójne, logiczne i konsekwentne. Zostały wydane w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy i przeprowadzone przez biegłego oględziny. Biegły wydał opinię pisemną podstawową dotyczącą zgodności spornego biegu schodów z przepisami prawa budowlanego. W pierwszej opinii pisemnej uzupełniającej oraz w opinii

ustnej biegły obszernie ustosunkował się do wszystkich zarzutów podniesionych przez pełnomocnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. do opinii podstawowej. W kolejnych opiniach pisemnych biegły wskazał na zakres i koszt prac niezbędnych do przywrócenia zgodności schodów z przepisami prawa budowlanego oraz wyjaśnił wątpliwości podnoszone w tym zakresie przez pełnomocnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Wskazał, w jaki sposób schody mogą zostać przebudowane zarówno w wariacie frezowania i wykonania nowych okładzin lastricowych, jak również w wariacie przeprowadzenia reprofilacji schodów przy wykorzystaniu płytek schodowych terakotowych. Ostatecznie, po uzupełnieniu opinii biegłego nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Powódka i pozwani reprezentowani przez fachowych pełnomocników nie wnosili o dalsze uzupełnienie opinii ani o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności objęte opiniami biegłego J. D. (1).

Także opinie biegłego ortopedy M. S. stanowią pełnowartościowe źródło wiedzy specjalistycznej i jako takie posłużyły do ustalenia konsekwencji wypadku w zakresie stanu zdrowia powódki. Biegły sporządził opinie w oparciu o zebraną dokumentację medyczną oraz po zbadaniu powódki. Opinie nie były ostatecznie kwestionowane przez żadną ze stron postępowania. Natomiast, Sąd pominął wnioski zwarte w uzupełniającej opinii biegłego ortopedy dotyczące wpływu wysokości stopnia na możliwość potknięcia się powódki. Albowiem biegły M. S. stwierdził, że ocena tej okoliczności leży poza jego specjalnością. Z kolei, biegły z zakresu budownictwa J. D. (1) stwierdził, że różna wysokość stopni skutkująca różnym kątem nachylenia biegu schodów mogła być przyczyną wypadku powódki.

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2014 Sąd oddalił wniosek pełnomocnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o dokonanie oględzin schodów zgłoszony w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 roku na okoliczność czy różnica w wysokości przedostatniego stopnia rzędu 5 mm stanowi dostrzegalną różnicę dla użytkownika klatki schodowej i może stanowić przyczynę potknięcia się o stopień. W świetle treści umowy o administrowanie nieruchomością przy ul. (...) w Ł. łączącej (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. ze Wspólnotą Mieszkaniową, wymiary stopnia pozostawały bez znaczenia dla odpowiedzialności tego pozwanego. Na marginesie rozważań wskazać należy, iż zgłoszony wniosek dowodowy był w istocie, nie tyle wnioskiem o dokonanie oględzin schodów, wskazujących na ich stan w tym wysokości i szerokości stopni, co z uwagi treść opinii biegłego z zakresu budownictwa, który dokonał szczegółowych pomiarów stopni było bezprzedmiotowe, ile wnioskiem o dokonanie eksperymentu procesowego. W konsekwencji, rodzi się pytanie kto winien być osobą dokonującą owego eksperymentu oraz na ile jego wyniki miałyby charakter uniwersalny, świadczący o istnieniu adekwatnego związku przyczynowego lub jego braku, przydatny dla wyrokowania w niniejszej sprawie. Także te okoliczności miał na względzie Sąd oddalając ów wniosek dowodowy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powódka żądała ostatecznie zasądzenia in solidum od pozwanych: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. kwoty 5.000 zł tytułem częściowego zadośćuczynienia za doznaną krzywdę oraz kwoty 500 zł tytułem skapitalizowanej renty z tytułu zwiększonych potrzeb z ustawowymi odsetkami od obydwu tych kwot od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanym w związku ze szkodą, jaką poniosła na skutek upadku w dniu 22 kwietnia 2010 roku na klatce schodowej bloku przy ulicy (...) w Ł..

Pozwani nie uznali powództwa. Wnieśli o jego oddalenie. Wskazywali na brak przesłanek swojej odpowiedzialności deliktowej. Dodatkowo, Wspólnota Mieszkaniowa podniosła zarzut przedawnienia kierowanych przeciwko niej przez powódkę roszczeń.

W pierwszej kolejności, jako najdalej idący, rozważenia wymagał podniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. zarzut przedawnienia. Albowiem, uwzględnienie tego zarzutu skutkowało oddaleniem powództwa bez badania istnienia przesłanek odpowiedzialności tego pozwanego.

Uregulowania prawne określające skutki upływu czasu określane są, jako dawność. Ich działanie powoduje powstanie skutków prawnych niekorzystnych dla uprawnionego, spowodowanych dwiema okolicznościami - upływem czasu oraz

niewykonywaniem przez uprawnionego przysługujących mu uprawnień. Uprawniony nie ma obowiązku korzystania ze swego prawa, wykonywania go, jednak musi liczyć się w takim wypadku z powstaniem niekorzystnych dla siebie skutków prawnych, łącznie z utratą prawa.

Przepisy art.117-125 k.c. regulujące przedawnienie mają charakter przepisów iuris cogentis. Nie mogą być więc uchylone lub zmienione wolą stron, które nie mogą skrócić ani przedłużyć terminu przedawnienia w drodze czynności prawnej (art.119 k.c.).

Stosownie do art. 117 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (art.117 § 2 k.c.). W świetle art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c., bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Jak wynika z art. 123 § 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje, przez wszczęcie mediacji.

W świetle przepisu art. 124 § 1 k.c., po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art.124 § 2 k.c.).

Istota przedawnienia polega na tym, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, powołując się na upływ tego czasu. Inaczej mówiąc, po upływie terminu przedawnienia wierzyciel zostaje ograniczony w możliwości dochodzenia swego prawa. W wyniku przedawnienia dłużnik uzyskuje prawo zgłoszenia zarzutu wyłączającego możliwość dochodzenia wykonania świadczenia (lub odszkodowania za szkody powstałe wskutek jego niewykonania lub nienależytego wykonania) przed sądem (państwowym lub arbitrażowym). Uchylenie się od zaspokojenia przedawnionego roszczenia polega na odmowie spełnienia świadczenia z powołaniem się na upływ terminu przedawnienia.

Roszczenia dotyczące zadośćuczynienia i odszkodowania wynikające z przepisów art. 444 k.c. i art. 445 k.c. są roszczeniami majątkowymi, ulegają więc przedawnieniu.

Terminy przedawnienia roszczeń z czynów niedozwolonych reguluje przepis art.442¹ k.c. Jak wynika z przepisu art.442¹ § 1 k.c., roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Zaś, w świetle § 3 art.442¹ k.c., w razie wyrządzenia szkody na osobie, przedawnienie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia.

Przed wypadkiem z dnia 2 kwietnia 2010 roku, R. W. od czerwca 2008 roku przychodziła do swojego narzeczonego mieszkającego w bloku przy ulicy (...) w Ł. kilka razy w tygodniu. W świetle życiowego doświadczenia, powódka знаła

zatem sytuację nieruchomości, wiedziała o istnieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Jak wynika z zeznań świadka M. M. kilka miesięcy po wypadku w 2010 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. otrzymała od swojego ubezpieczyciela pismo powódki dotyczące zdarzenia, co świadczy o tym, że powódka musiała już wcześniej znać znała sytuację prawną nieruchomości, w tym podmiot administrujący nieruchomością w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Z kolei, z przesłuchania G. S. wynika, że administrator udzielał szczegółowych wyjaśnień na wpływające do niego pisma dotyczące wypadku powódki.

O doznanej szkodzie na osobie powódka wiedziała już w dniu 8 kwietnia 2010 roku, kiedy stwierdzono złamanie rzepki kolana prawego. Natomiast, wiedzę o podmiocie odpowiedzialnym za szkodę R. W. posiadała z pewnością przed końcem 2010 roku, gdyż wymiana pism dotyczących wypadku miała miejsce już kilka miesięcy po nim. Skoro powódka przed końcem 2010 roku posiadała wiedzę o podmiocie odpowiedzialnym za szkodę, mogła skierować do niego swe roszczenia. W konsekwencji, w świetle przepisu art.120 k.c. należało przyjąć, że z pewnością przed końcem 2010 roku roszczenia powódki stałyby się wymagalne, gdyby powódka wezwała Wspólnotę Mieszkaniową do zapłaty w najwcześniejszym możliwym terminie. A zatem, 3-letni termin przedawnienia rozpoczął swój bieg najpóźniej przed końcem 2010 roku i upłynął przed końcem 2013 roku. Wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zgłoszono dopiero w piśmie z dnia 3 lipca 2014 roku.

Jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, zgłoszenie wniosku o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego, jeżeli zostało dokonane przez powoda, wywołuje skutki takie, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pozwu. Natomiast, w przypadkach, gdy z wnioskiem takim wystąpi pozwany lub gdy wezwanie nastąpi na skutek czynności podjętych przez sąd z urzędu (w sprawach ze stosunku pracy), wówczas skutki związane z wniesieniem pozwu powstają dopiero z chwilą wydania w tym zakresie odpowiedniego postanowienia (tak między innymi M. Jędrzejewska „Nowe formy współuczestnictwa procesowego”, s. 114; W. Broniewicz „Podmiotowa zmiana powództwa” s. 36; S. Włodyka „Podmiotowe przekształcenie powództwa”, s. 105; „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze” pod red. Tadeusza Erecińskiego, 2012 rok). W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy podziela wskazany ugruntowany pogląd. Pozostaje on jednak bez wpływu na ocenę podniesionego zarzutu przedawnienia, gdyż w momencie zgłoszenia przez pełnomocnika powódki wniosku o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., czyli w dniu 3 lipca 2014 roku roszczenia powódki w stosunku do tego pozwanego były już przedawnione. R. W. nie wykazała, aby nastąpiło przerwanie lub zawieszenie biegu terminu przedawnienia w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej.

Na marginesie rozważań wskazać należy, że świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego zarzut przedawnienia nie podlega ograniczeniom wynikającym z art. 381 k.p.c. i może być podniesiony nawet w apelacji, ani ograniczeniom z art.207 § 3 k.p.c. w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 stycznia 2008 roku, III CSK 226/07), opubl. L.). Natomiast, obecnie obowiązujący przepis art.207 § 6 k.p.c. nie wprowadza ograniczeń czasowych dotyczących momentu zgłaszania zarzutów, przewidziane w nim ograniczenie dotyczy jedynie twierdzeń i dowodów.

Mając na uwadze powyższe, powództwo w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej podlegało oddaleniu z powodu przedawnienia roszczeń.

Jednakże, z uwagi na charakter sprawy należało odnieść się do kwestii spełnienia przesłanek odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W świetle art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz.903), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zgodnie z art. 21 ust.1 wskazanej ustawy, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie (art. 21 ust. 2). Stosownie

do treści art. 17 powołanej ustawy, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Jak wynika z art. 33¹ § 1 k.c., dodanego ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie Kodeksu cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz.408), obowiązującego od dnia 25 września 2003 roku, do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Zaś, zgodnie z art. 416 k.c., osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu.

Stosownie do przepisu art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności deliktowej na zasadzie winy są: szkoda, wina oraz normalny (adekwatny) związek przyczynowy.

O winie sprawcy szkody możemy mówić wówczas, gdy jego zachowanie w kontekście całokształtu porządku prawnego ma charakter obiektywnie bezprawny oraz, gdy można mu postawić zarzut, iż mając świadomość szkodliwego skutku swego zachowania i przewidując jego wystąpienie, celowo zmierzał do osiągnięcia owego skutku (wina umyślna) lub nie dołożył należytej staranności, aby skutkom owego zachowania zapobiec (wina nieumyślna - niedbalstwo). Przypisanie danej osobie winy jest przy tym uwarunkowane tym, czy mogła ona w sposób należyty postrzegać swe zachowanie i pokierować nim, a więc zależy od poczytalności danej osoby.

Zobowiązany za szkodę ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (art. 361 § 1 k.c.). Pomiędzy stanem rzeczy określonym, jako przyczyna, a stanem rzeczy uznawanym za szkodę musi istnieć obiektywny związek wyrażający się w tym, iż przyczyna jest warunkiem sine qua non wystąpienia szkody.

Ponadto, takie powiązanie pomiędzy przyczyną a skutkiem musi być typowym, oczekiwanym, „normalnym” w zwykłej kolejności rzeczy. Nie może być rezultatem jakiegoś wyjątkowego zbiegu okoliczności. Ocena czy skutek jest normalny powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego, a także zasad wiedzy naukowej, specjalnej. Wiedza specjalistyczna jest szczególnie istotna w sprawach, w których normalność skutku w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. nie jest dla laika ewidentna (tak między innymi Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 2 czerwca 1956 roku, 3 CR 515/56, OSN 1957 rok, nr 1 poz.24, Tadeusz Wiśniewski w pracy zbiorowej pod red. Gerarda Bieńka „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania.” Tom 1, Warszawa 2002 rok).

Naprawienie szkody obejmuje, zgodnie z art. 361 § 2 k.c., co do zasady, straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens) oraz korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby nie wyrządzono mu szkody (lucrum cessans).

Łączne wystąpienie powyższych przesłanek jest niezbędne dla istnienia odpowiedzialności za daną szkodę na zasadzie winy.

Ponadto, zgodnie z art. 444 § 1 k.c., w razie uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia naprawienie szkody obejmuje wszelkie wynikłe z tego powodu koszty. Natomiast art.445 § 1 k.c. pozwala w takich wypadkach na przyznanie poszkodowanemu odpowiedniej sumy tytułem zadośćuczynienia pieniężnego.

W świetle ogólnej zasady ciężaru dowodu wyrażonej w art. 6 k.c., udowodnienie powyższych przesłanek odpowiedzialności pozwanych spoczywało w niniejszej sprawie na powódce.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 ustawy.

Stosownie do art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy. Jednocześnie, powołana ustawa w art.3 ust. 1 zawiera definicję obiektu budowlanego zgodnie z którą jest to budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

W świetle powołanych przepisów, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. miała obowiązek utrzymania w należytym stanie nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych samodzielnych lokali, czyli także klatki schodowej. Jednakże, przeprowadzane na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej roczne przeglądy budowlane nie wykazały nieprawidłowości dotyczących konstrukcji biegu schodów, na których doszło do wypadku powódki. Przed wypadkiem R. W., nie miały miejsca żadne zgłoszenia dotyczące stanu schodów, na których przewróciła się powódka, od mieszkańców budynku do członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej bądź jej administratora (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Żaden organ nie zgłaszał jakichkolwiek sygnałów dotyczących nieprawidłowości konstrukcji schodów, choć jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w czasie dokonywanych przeglądów budowlanych kontrolowano schody pod względem ich bezpieczeństwa. W tej sytuacji, nie sposób przypisać winę Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. i członkom jej zarządu. Albowiem, o winie postępującego bezprawnie sprawcy szkody można mówić wówczas, gdy można mu postawić zarzut, iż mając świadomość szkodliwego skutku swego zachowania i przewidując jego wystąpienie, celowo zmierzał do osiągnięcia owego skutku lub nie dołożył należytej staranności, aby skutkom owego zachowania zapobiec (wina nieumyślna - niedbalstwo). W rezultacie, w sytuacji, gdy pomimo dołożenia należytej staranności i wypełniania nałożonych na nią przepisami prawa budowlanego obowiązków w zakresie przeglądów budowlanych, Wspólnota Mieszkaniowa nie posiadała wiedzy o nieprawidłowości stanu schodów, na których doszło do wypadku powódki i w związku z brakiem owej wiedzy, nie stanowiącym jednak wyniku niedbalstwa, nie podjęła działań w zakresie remontu spornego biegu schodowego, nie można Wspólnocie Mieszkaniowej przypisać winy za szkodę powódki.

Tym samym z jednej strony Wspólnota Mieszkaniowa podniosła skuteczny zarzut przedawnienia, zaś z drugiej strony brak jest przesłanek jej odpowiedzialności za szkodę powódki.

W dalszej kolejności należało odnieść się do podstawy odpowiedzialności (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł..

W świetle umowy z dnia z dnia 30 kwietnia 2001 roku zwartej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. a pozwaną spółką, na czas nieokreślony, (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. powierzono administrowanie nieruchomością wspólną, a zakres jej obowiązków dotyczących nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kształtuje wskazana umowa. Zgodnie z § 2 umowy do obowiązków administratora należało zapewnienie w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej: utrzymania w należytym stanie porządku i czystości na nieruchomości wspólnej wraz z jej otoczeniem, w tym zapewnienie wywozu nieczystości stałych (pkt 1), wykonywania bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej: usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej, dokonywania drobnych napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej (pkt 2), wykonywanie remontów ujętych w rocznym planie gospodarczym nieruchomości lub na dodatkowe zlecenie zarządu w oparciu o podjętą uchwałę wspólnoty (pkt 3), zlecenie wykonywania przeglądów zgodnie z ustawą prawo budowlane (pkt 5). Ponadto, zgodnie z umową administrator nie ponosi odpowiedzialności za skutki nie wykonania robót, które nie były uchwalone w rocznym planie gospodarczym.

Realizację obowiązku dotyczącego utrzymania w należytym stanie czystości i porządku na nieruchomości wspólnej, na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2001 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. powierzyła firmie (...) Zakładowi Pracy (...) prowadzonej B. i A. K., którzy zawodowo trudnią się świadczeniem usług porządkowych. Zgodnie z § 5 pkt 2 owej umowy B. i A. K. przejęli pełną odpowiedzialność za szkody i roszczenia osób fizycznych lub prawnych, jakie mogą powstać z tytułu niewłaściwego lub nienależytego wykonania prac objętych umową. Jak wynika z pkt IV.5 załącznika numer 1 do umowy z dnia 30 kwietnia 2001 roku firma (...) zobowiązana była do uzupełniania na

bieżący żarówek w klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku takich jak kabiny dźwigowe, zsypy, pralnie, suszarnie oraz przed wejściem do budynków i przy numerach policyjnych posesji.

Powierzenie czynności przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności, prowadzi do wyłączenia odpowiedzialności powierzającego na podstawie przepisu art. 429 k.c. Wyłączenie odpowiedzialności powierzającego czynność skutkuje uruchomieniem odpowiedzialności za szkodę podmiotu, który przyjął na siebie czynności do wykonania.

W świetle treści umowy z dnia 30 kwietnia 2001 roku, łączącej pozwaną spółkę z B. K. i A. K., do firmy sprzątającej należał obowiązek wymiany żarówek na klatkach schodowych. A zatem, za ewentualny brak szybkiej wymiany przepalonej żarówki, który spowodował złe oświetlenie biegu schodów, na którym doszło do wypadku powódki, nie odpowiada (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

Zgodnie z treścią umowy o administrowanie nieruchomości (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zobowiązana była do usuwania awarii na nieruchomości wspólnej. R. W. nie udowodniła jednak, aby przed jej wypadkiem do którego doszło w dniu 2 kwietnia 2010 roku miała miejsce awaria instalacji elektrycznej w budynku czy w klatce, w której doszło do zdarzenia, której usunięcie należało do obowiązków (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zgodnie z § 2 ust. 2 umowy o administrowanie. W rejestrach zgłoszeń awarii prowadzonych przez spółkę od lutego 2010 roku do maja 2010 roku nie odnotowano żadnych zgłoszeń awarii elektrycznych w tym budynku. Faktu zaistnienia awarii instalacji elektrycznej nie potwierdzili przesłuchani świadkowie, członkowie zarządu Wspólnoty ani prezes pozwanej spółki (...).

W tej sytuacji rozważenia wymagało, czy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. ponosi odpowiedzialność za konstrukcję spornego biegu schodów, na którym przewróciła się powódka.

Jak wynika z § 2 ust.2 umowy o administrowanie, łączącej pozwaną Spółkę ze Wspólnotą Mieszkaniową, do obowiązków administratora należało dokonywanie drobnych napraw umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w tym przesłuchania członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i prezesa pozwanej Spółki (...), nałożenie na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. owego obowiązku podyktowane było koniecznością zapewnienia możliwości wykonywania przez administrującą spółkę, bez uprzedniej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, takich niewielkich napraw, których konieczność może pojawić się w danym roku w budynku, a których nie sposób przewidzieć jak na przykład: odpowietrzenie w lokalu słabo działającego grzejnika, konieczność naprawy zamka czy samozamykacza do drzwi wejściowych, konieczność oszklenia okna na klatce schodowej w przypadku wybicia szyby, konieczność wymiany oprawy elektrycznej w piwnicy bądź na klatce schodowej, konieczność naprawy domofonu. Na finansowanie drobnych napraw w corocznym planie gospodarczym Wspólnoty Mieszkaniowej przeznaczane są środki finansowe na poziomie 3-4 tys. zł na cały rok.

Jak wynika ze zgromadzonych dowodów, potrzeby remontów w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wynikają albo ze wskazań osób wykonujących przeglądy w nieruchomości zgodnie z prawem budowlanym lub z oczekiwań mieszkańców. Na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej organizowanych w pierwszym kwartale każdego roku właściciele lokali są zapoznawani z wynikami przeglądów rocznych bądź pięcioletnich budynku, czy też wynikami pomiarów instalacji elektrycznej. Właściciele lokali podejmują wówczas decyzję o zakresie ewentualnych prac remontowych w formie uchwały, a także o gromadzeniu na koncie Wspólnoty w ramach funduszu remontowego środków na ten cel. Prace remontowe, takie jak, np. remont klatek schodowych, wejść do klatek, czy wymiana drzwi do klatek wymagają uchwały Wspólnoty.

Zgodnie z niekwestionowaną przez strony opinią biegłego z zakresu budownictwa, możliwa jest przebudowa biegu schodów w klatce schodowej budynku przy ul. (...), położonej najdalej od ulicy (...), pomiędzy wejściem do klatki schodowej, a poziomem parteru w celu przywrócenia zgodności z przepisami prawa budowlanego. Taka przebudowa nie wymaga żadnych pozwoleń ani projektów. Bieg schodów z poziomu wejścia na poziom parteru może

być przebudowany bez konieczności przebudowy podestów i bez konieczności przebudowy konstrukcji całej klatki schodowej poprzez wykonanie reprofilacji stopni schodów – frezowanie i wykonanie nowych okładzin lastrykowych. Celem naprawy schodów pierwszego biegu należy wykonać czynności opisane szczegółowo w punktach 1-10 opinii biegłego J. D. (1) 24 października 2014 roku. Są to czynności, które może wykonać 2 pracowników o średnich kwalifikacjach przez 2-3 dni. Po upływie 7 dni winno być wykonane szlifowanie okładzin lastrykowych. W okresie wylewania warstwy lastryka i jej zastygania poruszanie się po schodach może być utrudnione, ale wówczas wykonuje się podest do poruszania się przez mieszkańców. Koszty takich prac remontowych wynosi 1.800,44 zł, bez podatku VAT, a z podatkiem VAT 1.944,47 zł.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie sposób uznać przedstawioną w opinii biegłego J. D. (1) przebudowę pierwszego biegu schodów za „drobną naprawę” z uwagi na zakres prac niezbędnych do wykonania, czas ich wykonania oraz ich koszt. Wykonanie naprawy spornej klatki schodowej pochłonęłoby bowiem około 65% budżetu Wspólnoty Mieszkaniowej przeznaczonego na cały budynek na wszystkie drobne naprawy przez okres całego roku. Z pewnością taka przebudowa wymagała uprzedniej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przesądzającej o jej wykonaniu i gromadzeniu środków finansowych na ten cel. W konsekwencji, pozwana Spółka nie mogła we własnym zakresie, bez uchwały Wspólnoty, dokonać naprawy schodów, nawet gdyby posiadała wiedzę o istniejących nieprawidłowościach. Natomiast, zgodnie z umową z dnia 30 kwietnia 2001 roku administrator nie ponosi odpowiedzialności za skutki nie wykonania robót, które nie były uchwalone w rocznym planie gospodarczym.

Dodatkowo wskazać należy, iż jak wynika z przeprowadzonych dowodów, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., pomimo dołożenia należytej staranności i zlecenia, zgodnie z § 2 pkt 5 umowy o administrowanie nieruchomością, wykonywania przeglądów zgodnie z ustawą prawo budowlane, nie posiadała wiedzy o nieprawidłowości biegu schodów, gdyż żaden z przeprowadzonych przeglądów budowlanych ich nie wykazał, choć w czasie dokonywanych przeglądów budowlanych kontrolowano schody pod względem ich bezpieczeństwa. Przed wypadkiem R. W., nie miały też miejsca żadne zgłoszenia dotyczące stanu schodów, na których przewróciła się powódka, od mieszkańców budynku, ani żaden organ nie zgłaszał jakichkolwiek sygnałów dotyczących nieprawidłowości konstrukcji schodów.

Pokreślenia wymaga okoliczność, iż jak wskazał biegły z zakresu budownictwa nieprawidłowości spornego biegu schodów powstały na etapie ich budowy, a nie na skutek eksploatacji schodów w okresie administrowania nieruchomością przez pozwaną Spółkę.

Konkludując, skoro po stronie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., brak było obowiązku działania w zakresie wymiany żarówek czy remontu schodów, nie można zarzucić pozwanej Spółce nie dochowania należytej staranności. Nawet gdyby przyjąć, że za remont schodów była odpowiedzialna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., przeprowadzane na jej zlecenie roczne przeglądy budowlane nie wykazały nieprawidłowości biegu schodów w miejscu, gdzie doszło do wypadku, nie było też żadnych zgłoszeń dotyczących stanu schodu od mieszkańców. Działania Spółki nie były zatem zawinione. Zaś, brak świadomości ewentualnego obowiązku działania po stronie administratora nie wynikał z niedołożenia należytej staranności.

Tym samym nie istnieje podstawa prawna odpowiedzialności (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w stosunku do powódki za skutki wypadku z dnia 2 kwietnia 2010 roku.

W świetle tych okoliczności powództwo, w stosunku do obydwu pozwanych podlegało oddaleniu.

Powódka przegrała proces w całości. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art.98 k.p.c., winna była zatem zwrócić na rzecz każdego z pozwanych poniesione przez niego koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w łącznej kwocie 4.394,02 zł, złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 1.200 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz.U. Nr 163, poz.1348

ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych w łącznej kwocie 3.177,02 zł.

Na koszty procesu poniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 1.200 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz.U. Nr 163, poz.1348 ze zm.).

O kosztach procesu w stosunku do pozwanych Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie, z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Wskazane uprawnienie przysługuje Sądowi nie w sytuacjach wyjątkowych, ale w szczególnie uzasadnionych, czyli takich, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny uiszczenie kosztów procesu byłoby dla strony niemożliwe lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby ją lub jej bliskich na niepowetowane straty. Zastosowanie tego przepisu powinno być oceniane w całości okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych reguł decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego stron (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu 14 stycznia 1974 roku, IICZ 223/73). Przepis art.102 k.p.c., nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 roku, II CZ 210/73, LEX nr 7366). Sposób skorzystania z przepisu art.102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępstwo, a jeśli tak to, w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 2006 roku, III CK 221/05, L.).

Wytaczając powództwo R. W. była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonych roszczeń. Początkowo skierowała powództwo przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., a następnie także przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Powódka sama prowadzi gospodarstwo domowe. Mieszka w lokalu stanowiącym własność jej rodziców. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie około 1.500 zł. Nie posiada żadnych oszczędności. Spłaca trzy kredyty konsumenckie i pożyczkę remontową. Łączna wysokość rat z tego tytułu wynosi 867 zł miesięcznie. Z pozostałego dochodu powódka utrzymuje siebie, kupuje jedzenie i środki czystości, opłaca dojazd do pracy. Nie jest w stanie partycypować w kosztach utrzymania mieszkania, które ponoszą jej rodzice.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych, albowiem, koszty te istotnie przekraczają wysokość miesięcznych dochodów powódki.

Z tych samych względów, na podstawie przepisu art.113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594), Sąd nie obciążył powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi, na które złożyły się brakujące zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych w łącznej kwocie 435,07 zł (433,01 zł i 2,06 zł).