

Sygn. akt I C 339/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2019 roku

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

Przewodnicząca : S.S.R. Kinga Grzegorzczak

Protokolant : st. sekr. sąd. Monika Miller

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa T. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanego – V. B.

o zapłatę 33000 złotych

1. oddała powództwo,
2. zasądza od T. C. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. kwotę 5088,82 (pięć tysięcy osiemdziesiąt osiem 82/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. zasądza od T. C. na rzecz V. B. kwotę 330 (trzysta trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od T. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 2325,43 (dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć 43/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 339/16

UZASADNIENIE

W dniu 10 grudnia 2016 r. T. C. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z pozwem o zapłatę kwoty 15000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę wskutek zalania nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. i kwoty 18000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za utracone korzyści w postaci niezyskanego czynszu najmu za wynajem lokalu mieszkalnego nr (...). Powódka ponadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powódki podniósł, że powódka jest jedną ze współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W dniu 13 czerwca 2013 r. na ścianach lokali mieszkalnych nr (...) przedmiotowej nieruchomości doszło do znacznego zawilgocenia w obrębie dolnej części tych powierzchni. Lokale te graniczą poprzez ścianę zewnętrzną ze ścianą szczytową nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

[pozew k.2-11]

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie

uznała roszczeń powódki ani co do zasady, ani co do wysokości. Pełnomocnik strony pozwanej podniósł, że budynek przy ul. (...) w Ł. jest budynkiem o źle zabezpieczonej elewacji, bez docieplenia oraz bez izolacji fundamentów, a także budynkiem bez instalacji centralnego ogrzewania. W ocenie strony pozwanej wszystkie te czynniki wpływają negatywnie na stan ścian budynku przy ul. (...), jednakże obciążają one właścicieli nieruchomości przy ul. (...) nie Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł..

[odpowiedź na pozew k.186-190]

Na rozprawie w dniu 20 października 2016 r., na podstawie art. 84 k.p.c., Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu (...) Spółkę Akcyjną w S. oraz V. B.. Pomimo otrzymania w dniu 28 października 2016 r. zawiadomienia ze wszystkimi dokumentami (...) SA w S. nie przystąpiła do sprawy. V. B. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej oraz wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Ponadto podniosła, że roszczenie powódki powinno zostać ograniczone do wielkości odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości przy ul. (...). W związku z zarzutem powódki, że do zalania doszło w wyniku niedrożności kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody deszczowe z tarasu lokalu nr (...) przy ul. (...), interwenientka wskazała, że taras ten wraz z instalacją odprowadzającą wody opadowe z jego powierzchni nie stanowi części wspólnej nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem służy wyłącznie do użytku właścicieli lokalu nr (...), a zatem pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie może odpowiadać za szkody związane z wadliwym utrzymaniem tej części budynku.

[postanowienie e-protokół rozprawy 00:10:40-00:20:57 CD k.210, dowód doręczenia k.214, interwencja uboczna k.266-268]

W piśmie z dnia 27 października 2016 r. pełnomocnik powódki sprecyzował, że na odszkodowanie za szkodę poniesioną na skutek zalania budynku, którego powódka jest współwłaścicielką, a które to odszkodowanie zostało wskazane w pozwie na kwotę 15000 zł, składają się: koszty poniesione przez powódkę w związku z wykonaniem prac wyszczególnionych na załączonych do pozwu fakturach VAT nr (...) w łącznej kwocie 4617,05 zł, opłaty za energię elektryczną i gaz, wynikające z faktur VAT, w łącznej kwocie 1643,63 zł oraz szacunkowe minimalne koszty, jakie powódka będzie musiała ponieść celem przywrócenia budynku do stanu sprzed szkody.

[dowód: pismo k.215-220]

W piśmie z dnia 27 grudnia 2016 r. pełnomocnik strony pozwanej wniósł o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty zwrotu kosztów procesu również w zakresie kwoty 271,82 zł, tj. kosztów poniesionych w związku z wykonaniem kserokopii projektu budowlanego w dwóch egzemplarzach na wniosek pełnomocnika powódki, załączając fakturę za wykonaną usługę ksero.

[pismo k.274-276, faktura k.277]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

T. C. posiada udział wynoszący 1/3 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

[dowód: elektroniczny wypis z KW k.14-36]

Na parterze budynku powódki znajdują się lokale mieszkalne nr (...), które graniczą z budynkiem przy ul. (...).

[okoliczność bezsporna]

Między obydwooma budynkami jest przestrzeń dylatacyjna. Ściana budynku przy ul. (...) ma grubość 23 cm. Ściana drugiego budynku jest starsza i grubsza.

[dowód: zeznania świadka M. S. e-protokół rozprawy 01:58:08-02:23:18 CD k.265]

Lokatorzy budynku przy ul. (...), którzy mieli tarasy, nie czyścili krater odpływowych, które się w związku z tym zapchały.

[dowód: zeznania świadka M. S. e-protokół rozprawy 01:58:08-02:23:18 CD k.265]

W 2012 r. został przeprowadzony remont modernizacyjny budynku mieszkalnego przy ul. (...) Ł.. Zostało wówczas wykonane ocieplenie elewacji – założono 12-cm styropian, położono nowy tynk i pomalowano elewację. Został również przeprowadzony uzupełniający remont kominów, które wcześniej, tj. w 2001 r., zostały otynkowane i zaopatrzone w czapy. W 2009 r. stwierdzono nieznaczne pęknięcia tynków na kominach. W 2012 r. wykonano prace blacharskie na dachu i rynny, ocieplono ściany zewnętrzne oraz wjazd do budynku. Ponadto wyremontowano balkony. W lokalu nr (...) wymieniono okna na plastikowe oraz piec grzewczy na dwufunkcyjny. Wówczas stał już budynek przy ul. (...), graniczący z budynkiem powódki od strony zachodniej. Przed wybudowaniem budynku przy ul. (...) w budynku powódki został wymieniony tynk od strony zachodniej i południowej. Od 1991 r. do 2013 r. w żadnym z lokali budynku przy ul. (...) nie było śladów zawilgocenia. W 2006 lub 2007 r. powódka wymieniła instalację kanalizacyjną z żeliwnej na PCV. Pion z nową instalacją znajduje się między lokalami nr (...).

[dowód: zeznania świadków Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265 i R. N. e-protokół rozprawy 00:08:35-00:18:08 CD k.722, zeznania powódki k.763]

W okresie od 10 maja do 10 czerwca 2013 r. na stacji (...) Ł.-L. odnotowano opady deszczu o różnym natężeniu w dniach 10-12, 20-24 i 27-31 maja 2013 r. oraz 1-5 i 8-10 czerwca 2013 r.

[dowód: zestawienie dobowych sum opadu atmosferycznego k.48]

W marcu 2013 r. w lokalu nr (...) przy ul. (...) wystąpiło zawilgocenie ściany w kącie za piecem kaflowym. W czerwcu 2013 r. w lokalu nr (...) tego budynku pojawiło się znaczne zawilgocenie, sięgające na wysokość 1,5 m. Na strychu nie było śladów zawilgocenia od strony nieruchomości przy ul. (...).

[dowód: zeznania świadków Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265, T. K. (1) e-protokół rozprawy 01:45:10-01:58:08 CD k.265 i M. D. e-protokół rozprawy 02:28:29-02:51:49 CD k.265]

W dniu 13 czerwca 2013 r. powódka w obecności swojego męża – Z. C., dozorczy swej nieruchomości – T. K. (2), hydraulika – A. D. i najemcy lokalu nr (...) – M. D. dokonała oględzin części stykowej budynków przy ul. (...). W obróbce blacharskiej na całej długości szczytowej obu budynków nie stwierdzono większych uszkodzeń, które mogłyby stanowić miejsce przecieku wody deszczowej. W przestrzeni dylatacyjnej stwierdzono natomiast, że rura wentylacyjna, przytknięta do ściany szczytowej od jej strony zewnętrznej budynku ul. (...), przy lekkim dotknięciu rusza się na boki. Na całym jej obwodzie stwierdzono nieszczelność ok. 3 cm długości i kilku milimetrów szerokości. Przedmiotowa rura wentylacyjna znajduje się w przestrzeni dylatacyjnej między budynkami, jednakże jest przytwierdzona pośrodku za kominami znajdującymi się w najwyższym punkcie dachu budynku przy ul. (...). Nie było wówczas śladów zawilgocenia na elewacji przy ul. (...) od strony nieruchomości przy ul. (...).

[dowód: protokół k.45-46, zeznania świadków Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265, T. K. (1) e-protokół rozprawy 01:45:10-01:58:08 CD k.265, M. S. e-protokół rozprawy 01:58:08-02:23:18 CD k.265, M. D. e-protokół rozprawy 02:28:29-02:51:49 CD k.265 i A. D. e-protokół rozprawy 02:51:49-03:01:14 CD k.265]

Rura wentylacyjna na dachu nie należy do budynku przy ul. (...). Wykonawca – M. S. nie umieszczał jej tam. W ścianie tego budynku, graniczącej z budynkiem powódki, nie ma przewodów wentylacyjnych. Natomiast w ścianie budynku powódki są w tej części kominy wentylacyjne.

[dowód: zeznania świadków M. S. e-protokół rozprawy 01:58:08-02:23:18 CD k.265 i R. N. e-protokół rozprawy 00:08:35-00:18:08 CD k.722]

W tym samym dniu, tj. 13 czerwca 2013 r., powódka zawarła z M. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) na okres 1 roku. Czynnosc została ustalony na 400 zł miesięcznie. Z uwagi na zawilgocenie lokalu najemca wystąpił w dniu 24 lipca 2013 r. z wnioskiem o rozwiązanie z nim umowy najmu. Umowa najmu została rozwiązana z dniem 24 lipca 2013 r. Wcześniej, od października 2011 r. do marca 2012 r., lokal nr (...) był wynajmowany innemu najemcy. Lokatorzy nie płacili jednak czynszu i zostali wezwani do opuszczenia lokalu.

[dowód: umowa k.248-249, pismo k.250, rozwiązanie umowy najmu k.251, zeznania świadków Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265 i T. K. (1) e-protokół rozprawy 01:45:10-01:58:08 CD k.265]

Pismem z dnia 14 czerwca 2013 r. powódka poinformowała V. B. jako administratorkę budynku przy ul. (...), że pod koniec zimy, po gruntownym remoncie wykonanym jesienią, ściana w pokoju lokalu nr (...), granicząca z budynkiem przy ul. (...), uległa zawilgoceniu w dolnej części na wysokość ok. 1,5 m. Jako główne źródło przecieku powódka wskazała ruszającą się rurę wentylacyjną w pokryciu dachowym. Powódka zażądała bezzwłocznej likwidacji nieszczelności przy styku rury wentylacyjnej z pokryciem dachowym, wykonania ekspertyzy stopnia uszkodzenia ściany szczytowej swojego budynku w dolnej części w wyniku zalania wodą deszczową i usunięcia zaistniałego zawilgocenia ścian w lokalach nr (...) oraz likwidacji wody na samym dnie między obydwojma budynkami. Następnie powódka prowadziła dalszą korespondencję z administracją nieruchomości budynku przy ul. (...) w Ł.. Usterka rury została usunięta 2 lub 3 lipca 2013 r.

[dowód: pisma k.37-38 i 113-154, zeznania świadka Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265]

Decyzją nr (...) z dnia 28 lipca 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. umorzył postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Ł. przy ul. (...) prowadzone w kwestii dotyczącej wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz przewodów spalinowych odprowadzających spaliny z piecy wieloczerpanych i piecy c.o. W toku postępowania administracyjnego wskazywano na kilka możliwości, które mogły skutkować zalaniem lokali nieruchomości przy ul. (...), a które obciążały współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. Decyzje administracyjne były parokrotnie zaskarżane przez powódkę i uchylane. Ostatecznie organ administracyjny stwierdził, że w jego ocenie w 2013 r. doszło do zalania spornych lokali na skutek niedrożności kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody deszczowe z tarasu lokalu nr (...) przy ul. (...), jednakże wobec braku przedmiotu postępowania nie zachodzi konieczność prowadzenia dalszego postępowania administracyjnego w wyżej wskazanym zakresie.

[dowód: decyzja k.51-53 i 57-59, pisma k.60-111]

Na polecenie inspektorów z (...) mąż powódki palił w piecu kaflowym celem osuszenia zawilgocenia lokalu nr (...), co doprowadziło do zadymienia lokalu nr (...). W związku z tym powódka wezwała kominiarzy, którzy stwierdzili nieszczelność przewodu między kominami na nieruchomości powódki. Powódka wraz z mężem wynajęli firmę, która uszczelniła cały przewód kominowy. Zimą 2014-2015 r. powódka paliła w piecu co drugi dzień. Lokal było trzeba ogrzewać przez 3 lata.

[dowód: zeznania świadków Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265, T. K. (1) e-protokół rozprawy 01:45:10-01:58:08 CD k.265 i M. D. e-protokół rozprawy 02:28:29-02:51:49 CD k.265, zeznania powódki k.763]

Po osuszeniu lokalu nr (...) powódka w 2018 r. wykonała jego remont i go wynajęła. Od tego czasu nic się w nim już nie dzieje.

[dowód: zeznania powódki k.763]

Remont lokalu nr (...) zrobił jego najemca – M. D., który wykonał malowanie i wymienił panele.

[dowód: zeznania świadka M. D. e-protokół rozprawy 02:28:29-02:51:49 CD k.265, zeznania powódki k.763]

Budynek przy ul. (...) stoi od 2008 r. Przed 2013 r. nie było żadnych kłopotów z zalewaniem nieruchomości powódki.

[dowód: zeznania świadka Z. C. e-protokół rozprawy 00:21:15-01:45:10 CD k.265, M. S. e-protokół rozprawy 01:58:08-02:23:18 CD k.265, zeznania powódki k.763]

W dniu 23 lutego 2016 r. powódka zawiadzała, jednakże bezskutecznie, Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. do próby ugodowej.

[dowód: zawiadanie do próby ugodowej k.54-57]

Do zawilgocenia lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) nie doszło z przyczyn leżących po stronie budynku przy ul. (...) w Ł..

[dowód: pisemna opinia biegłego sądowego S. S. (1) k.543-559, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego S. S. (1) e-protokół rozprawy 00:03:54-01:00:28 CD k.599, pisemna opinia biegłego sądowego K. Ś. (1) k.619-639, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego K. Ś. (1) k.676-677, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego K. Ś. (1) e-protokół rozprawy 00:04:40-00:34:38 CD k.740]

Sąd nie przesłuchał w charakterze strony osób wskazanych przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew z uwagi na cofnięcie wniosku w tym zakresie przez pełnomocnika strony pozwanej na rozprawie w dniu 11 marca 2019 r. (e-protokół rozprawy 00:40:05-00:41:46 CD k.740).

Wobec oddalenia powództwa z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, Sąd pominął faktury i dowody wpłat k.155-170, 221-229 i 247. Ponadto koszty wynikające z tych faktur były kwestionowane przez pełnomocnika strony pozwanej jako nie związane z ewentualnym zalaniem czy zawilgoceniem budynku a z koniecznymi czynnościami zarządczymi związanymi z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym (k.232).

Sąd pominął dokumentację na k.236-246 i 278-465 i 468-532 jako odnoszącą się do wiadomości specjalnych, o których wypowiedzieli się biegli sądowi w swoich opiniach. Dokumenty te zostały wzięte pod uwagę przez biegłych i stanowiły jedno ze źródeł, na podstawie których biegli sporządzili swoje opinie.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu budownictwa lądowego, zgłoszony po ustnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego K. Ś. (1), który na wniosek pełnomocnika powódki wydawał opinię w niniejszej sprawie jako drugi biegły z tego zakresu. Ani biegły K. Ś. (2), ani biegły S. S. (1) nie wskazali, aby do zawilgocenia lokali nr (...) przy ul. (...) w Ł. doszło z przyczyn leżących po stronie budynku przy ul. (...), a zatem po stronie pozwanej. Co prawda biegli wskazali na dwie różne możliwe przyczyny przedmiotowego zawilgocenia, jednakże obaj wykluczyli, aby źródło tego zawilgocenia tkwiło w budynku przy ul. (...). W tej sytuacji dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego, tj. trzeciego biegłego tej samej specjalizacji, nie znajduje uzasadnienia i prowadziłoby do niezasadnego przedłużenia postępowania. Należy również podkreślić, że samo niezadowolenie strony z wniosków wypływających z opinii danego biegłego, nie może być podstawą uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, jeżeli tylko dotychczasowa opinia jest spójna i logiczna. W ocenie Sądu obie opinie, zarówno biegłego S. S., jak i K. Ś. są logiczne i wyczerpujące. Żaden z tych biegłych nie wskazał, że do zawilgocenia lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Skoro powódka nie wykazała, aby za zawilgocenie w jej lokalach odpowiadała pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, to Sąd pominął zgłoszony w pozwie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów za lokale mieszkalne. Ustalenie odszkodowania z tytułu utraconych korzyści w postaci nieuzyskanego czynszu najmu za najem lokalu mieszkalnego nr (...) jest bowiem zasadne w sytuacji, gdy strona pozwana ponosiłaby odpowiedzialność za powstałe zawilgocenie lokalu, czego Sąd jednak nie przyjął, o czym mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej odszkodowania za szkodę wywołaną zawilgoceniem lokali mieszkalnych nr (...) znajdujących się w budynku mieszkalnym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., której jest współwłaścicielką w udziale wynoszącym 1/3. Powódka podnosiła, że wilgoć wystąpiła w obu lokalach w marcu 2013 r. po bardzo obfitych opadach deszczu. W ocenie powódki przyczyną tego było nieprawidłowe zabezpieczenie rury usytuowanej na dachu w przestrzeni dylatacyjnej między obydwooma budynkami, tj. przy ul. (...) w Ł.. Powódka podnosiła również, że w wyniku zawilgocenia nie mogła wynajmować lokalu nr (...), przez co utraciła dochody z tytułu najmu tego lokalu.

Pełnomocnik powódki wskazał, że T. C. dochodzi swoich roszczeń na podstawie art. 209 k.c., tj. w ramach czynności zachowawczych. Ponadto podniósł, że strona pozwana wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nie podejmowała odpowiednich działań zabezpieczających i naprawczych instalacji wentylacyjno-kanalizacyjnej, co doprowadziło do powstania szkody w mieniu powódki.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. W pierwszej kolejności należało zatem rozstrzygnąć, czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ponosi winę za zawilgocenie powstałe w dwóch lokalach mieszkalnych na nieruchomości, której współwłaścicielką jest powódka.

W tym miejscu należy podkreślić, że wbrew twierdzeniom powódki w toku postępowania administracyjnego nie wskazano z całą stanowczością, że za przedmiotowe zawilgocenie odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Decyzje organu administracyjnego, który początkowo wskazywał, że do zalania lokali doszło z przyczyn leżących po stronie właścicieli nieruchomości przy ul. (...), były notorycznie skarżone przez powódkę. W wyniku jej zażaleń decyzje administracyjne były uchylane, a sprawa przekazywana do ponownego rozpoznania. Ostatecznie (...) stwierdził, że w jego ocenie w 2013 r. doszło do zalania lokali na skutek niedrożności kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody deszczowe z tarasu lokalu nr (...) przy ul. (...). Ponadto – jak wskazał w swojej ustnej uzupełniającej opinii biegły S. S. (1) – od strony ściany graniczącej z posesją przy ul. (...) budynek przy posesji (...) nie ma żadnych tarasów. W ocenie Sądu nie jest zatem możliwe, aby nawet przy zapchanych kratkach kanalizacyjnych woda spływająca z tarasu lokalu nr (...) przy ul. (...) była źródłem zawilgocenia lokali w budynku przy ul. (...).

Z powyższym stwierdzeniem wiąże się także zasadny zarzut interwientki ubocznej oraz strony pozwanej, że gdyby nawet przyjąć, że przyczyną zalania była niedrożność wyżej wskazanej kanalizacji, to odpowiedzialności za to nie może ponosić Wspólnota Mieszkaniowa tylko ewentualnie właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Tarasy i instalacje odprowadzające z nich wody deszczowe nie są częściami wspólnymi w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 737), albowiem służą wyłącznie do użytku właścicieli danego lokalu. Stosownie zaś do treści art. 17 cyt. ustawy za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Wspólnota nie odpowiada zatem za szkody nie związane z częściami wspólnymi tylko z częściami służącymi wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W rozpoznawanej sprawie opinie wydawało dwóch biegłych, tj. S. S. (1) jako pierwszy, a następnie na wniosek pełnomocnika powódki K. Ś. (1) jako drugi biegły. Obaj, będący biegłymi z zakresu budownictwa lądowego, wykluczyli – chociaż z innych przyczyn, aby do zawilgocenia lokali w budynku powódki doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej Wspólnoty. Opinie zostały sporządzone na podstawie akt sprawy, w tym dokumentów budowlanych złożonych przez strony, dokumentacji zgromadzonej w toku postępowania przed Państwowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego oraz zeznań świadków.

W ocenie biegłego S. S. (1) przyczyną zawilgocenia ścian pomieszczeń lokalu nr (...) w budynku przy (...) było zbieranie się wód opadowych w dolnej części wnęki – dylatacji pomiędzy budynkami przy (...) i 23. Ponadto biegły wskazał, że zawilgocenie ścian w lokalu nr (...) występuje nie tylko na ścianie szczytowej, oddzielonej wnęką dylatacyjną z budynkiem nr (...), ale również na całej długości ściany zewnętrznej od ul. (...) na całej długości lokalu

(...) (w kuchni i pokoju). Część ścian parteru budynku przy ul. (...) posiada zawilgocenie na wysokość do ok. 0,50 m ponad podłogą. Przyczyną tego może być nieskuteczna izolacja pozioma ścian. Niezależnie od powyższego biegły nie wykluczył jednak, że okresowe zwilgocenie ściany szczytowej od strony budynku nr (...) mogło być spowodowane nieszczelnością obróbek przejścia na dachu rury odpowietrzającej usytuowanej w przerwie dylatacyjnej między budynkami. Analizując jednak załączony do akt projekt budowlany budynku przy ul. (...), biegły ten stwierdził, że rura – przewód wentylacyjny usytuowany w przerwie dylatacyjnej pomiędzy budynkami, nie jest związana z budową budynku nr (...) tylko z budową budynku powódki, tj. budynku przy ul. (...).

Należy również w tym miejscu podkreślić, że w spornym miejscu znajdują się przewody wentylacyjne i kominowe po stronie nieruchomości przy ul. (...), natomiast po stronie nieruchomości przy ul. (...) nie ma w tej części kominów ani wentylacji.

Podczas swojej ustnej opinii uzupełniającej biegły S. S. (1) wskazał, że zawilgocenie nie tylko ściany szczytowej ale również ściany bocznej świadczy o tym, że wilgoć nie pochodzi z ewentualnych nieszczelności przy ścianie szczytowej z otworu wentylacyjnego czy odpowietrzającego między budynkami, tylko ewentualnie z wód gruntowych. Skapująca woda do przestrzeni dylatacyjnej może być przyczyną zawilgocenia lokalu nr (...), ale nie od strony podłogi.

Biegły K. Ś. (1) wskazał, że przyczyną zawilgocenia ścian w mieszkaniach nr (...) była awaria instalacji wodnej lub tylko niekontrolowany wyciek z instalacji wodnej i zalanie ściany szczytowej od strony wewnętrznej. W jego ocenie zawilgocenie to nie powstało w wyniku działania wód opadowych. Biegły wskazał, że w lokalu nr (...) występują również stare ślady zamakania i zalewania ścian i tynków, głównie w salonie od strony ulicy. Biegły nie znalazł źródeł tzw. podciągania kapilarnego, a układ zacieków wskazuje w jego ocenie na namakanie od góry. Na rozprawie w dniu 11 marca 2019 r. biegły K. Ś. (1) wykluczył, aby woda mogła płynąć szczeliną między budynkami przez cztery kondygnacje, tj. ok. 19 metrów. Ponadto wskazał, że tam, gdzie zrobiono odkrywki, szczególnie w salonie, było sucho. Ponadto podniósł, że mury na parterze budynku powódki przy ul. (...) mają grubość 80 cm. Aby przez taki mur przesiąkała woda, to musiałyby być stały jej dopływ przez lata. Z protokołu kominiarskiego wynika, że czyszczono kominy i sadze były suche, co świadczy o tym, że kominy nie ciągną wilgoci. Łazienka, od której zaczynają się zacieki do lokalu nr (...), jest pośrodku ściany szczytowej i częściowo kryje w sobie kominy. W rogach łazienki są instalacje wodnokanalizacyjne w różnym stanie technicznym. Biegły wskazał, że w mieszkaniu nr (...) jest dodatkowy wężyk od wody pod wanną, zamknięty zaworkiem. Zdarza się, że żeliwne piony pękają i woda wypływa. Piony są w obrębie nieruchomości przy ul. (...). Przez ścianę sąsiaduje z nimi garaż przy ul. (...), którego posadzka jest obniżona w stosunku do lokali nr (...) przy ul. (...) o ok. 60 cm. Gdyby zatem woda zbierała się w przestrzeni dylatacyjnej między budynkami, to zalaniu uległby w pierwszej kolejności garaż przy ul. (...) jako niżej położony. Ponadto trójkątne ślady zacieków sugerują, że coś było w pionie. Ponadto wskazują one na to, że nie było to jednorazowe zdarzenie, tylko woda w tym miejscu się sączy.

Reasumując, z uwagi na to, że źródło zawilgocenia lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. nie pochodzi ze strony budynku przy ul. (...) w Ł., brak jest podstaw do uznania, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność za powstałe zawilgocenie przedmiotowych lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

O kosztach w pkt 2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka przegrała proces w całości, a zatem zobowiązana jest do zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w łącznej kwocie 5088,82 zł (4800 zł – koszty zastępstwa procesowego, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa i 271,82 zł – koszty sporządzenia kserokopii dokumentacji budowlanej, której złożenia żądał pełnomocnik powódki).

O kosztach w pkt 3 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 107 in fine k.p.c. Na koszty interwenienta ubocznego składa się opłata od interwencji w wysokości 330 zł.

Stosownie do art. 11 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 785) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w

instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Koszty nieobciążające przeciwnika ściąga się z roszczenia zasądzonego na rzecz strony, której czynność spowodowała ich powstanie. W toku procesu Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki w łącznej kwocie 2325,43 zł, na które złożyły się koszty wynagrodzenia biegłych. Mając powyższe na uwadze, Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od powódki kwotę 2325,43 zł.