

Sygn. akt VIII C 3150/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa H. R.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., Z. R. (1) i B. R.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i B. R. solidarnie na rzecz powódki H. R. kwotę 6.539,32 zł (sześć tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych i trzydzieści dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w stosunku do pozwanego Z. R. (1);
3. umarza postępowanie w sprawie w pozostałym zakresie;
4. zasądza od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i B. R. solidarnie na rzecz powódki H. R. kwotę 6.516,57 zł (sześć tysięcy pięćset szesnaście złotych i pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.856,31 zł (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt sześć złotych i trzydzieści jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
6. odstępuje od obciążenia pozwanego B. R. obowiązkiem zapłaty nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII C 3150/12

UZASADNIENIE

W dniu 20 września 2012 roku powódka H. R., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczyła przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. powództwo o zasądzenie kwoty 9.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz zażądała zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Sprawa została skierowana do rozpoznania w postępowaniu zwykłym.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w Ł. stanowi jej własności, przy czym powódka upoważniła swojego syna M. R. (1) do podejmowania wszelkich czynności dotyczących lokalu mieszkalnego. W latach 2006/2007 w mieszkaniu przeprowadzono kompleksowy remont - wymieniono okna i drzwi balkonowe, położono gładzie, wykonano malowanie ścian i sufitów, wycykinowano parkiet, położono glazurę w kuchni, łazience i toalecie. W mieszkaniu zamieszkuje syn powódki M. R. (1).

Podczas przeprowadzania kontroli drożności przewodów wentylacyjnych każdorazowo od 2010 roku stwierdzano całkowity brak drożności przewodów w łazience. Pomimo wielokrotnego informowania pozwanego o awarii wentylacji i próśb powódki o zapewnienie prawidłowego działania wentylacji, usterka do chwili obecnej nie została usunięta. W wyniku opieszałości oraz daleko idącego zaniedbania ze strony pozwanego poprzez brak jakiejkolwiek reakcji na wezwania powódki, w przedmiotowym lokalu powstała szkoda w postaci zagrzybienia łazienki i części mieszkania. Koszty usunięcia tego zagrzybienia oraz doprowadzenia mieszkania do stanu z okresu poprzedzającego powstanie szkody powódka wycenia na kwotę 9.000 zł.

W okresie około 19 miesięcy awaria była wielokrotnie zgłaszana pisemnie i ustnie do Zarządu Wspólnoty i zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o., pomimo tego do chwili obecnej awaria i szkoda nie zostały usunięte.

W dniu (...) syn powódki M. R. (1) rozmawiał telefonicznie z dr inż. M. P. w sprawie zlecenia prywatnego badania grzyba występującego w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. W dniu 5 marca 2012 roku M. R. (1) przekazał w sterylnym pojemniku pobrane w łazience fragmenty tynku wraz z powłoką malarską do badania. Koszt tego badania w wysokości 369 zł pokrył M. R. (1). Próbkę została zbadane przez Instytut (...), a ich analiza mykologiczna z dnia 12 marca 2012 roku wykazała, że wskutek nadmiernej, długotrwałej wilgotności w mieszkaniu powstały 4 rodzaje grzyba pleśniowego, w tym dwa należące do rodzaju C., po jednym z rodzaju P. glomerata i A., które są odpowiedzialne za choroby układu oddechowego o podłożu alergicznym. Grzyby te występują w łazience na ścianach, suficie, pod kaflami ściennymi i podłogowymi. Przeprowadzone u M. R. (1) testy skórne potwierdziły alergię wziewną na pleśń.

Powódka postanowiła dochodzić odszkodowania za szkodę z polisy ubezpieczeniowej sprawcy. Wielokrotnie prosiła pisemnie i ustnie o podanie numeru polisy, jednak zawsze spotykała się z odmową. Z tej przyczyny następnie dochodziła odszkodowania za przedmiotową szkodę z własnej polisy ubezpieczeniowej, w dniu 7 lutego 2011 roku szkoda została zgłoszona do (...) S.A. (nr szkody (...), umowa ubezpieczenia nr (...)), jednak po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania, powołując się na to, że szkoda powstała w wyniku ciągłego i powolnego oddziaływania wilgoci, a takie zdarzenie nie jest objęte odpowiedzialnością ubezpieczyciela. W marcu 2012 roku pozwany podał M. R. (1) dane swojej polisy (...) nr (...) i w dniu 13 czerwca 2012 roku została z tej polisy zgłoszona szkoda nr PL (...), przy czym decyzją z dnia 20 czerwca 2012 roku (...) odmówiło wypłaty odszkodowania powódce.

M. R. (1) wielokrotnie prosił o przeprowadzenie dokładnego badania wentylacji. W dniu 6 marca 2012 roku przedstawiciele Wspólnoty Mieszkaniowej i pozwanego (...) zobowiązali się do wykonania badania w nieprzekraczalnym terminie do końca kwietnia 2012 roku. Nikt nie powiadomił powódki o tym, że w kwietniu 2012 roku przeprowadzono inspekcję kanałów wentylacyjnych przy pomocy kamer. Dopiero w odpowiedzi na pismo M. R. (1) z dnia 2 maja 2012 roku poinformowano o przeprowadzonej inspekcji. Syn powódki wielokrotnie prosił pisemnie o wydanie dokumentu potwierdzającego wykonanie takiej inspekcji wraz z danymi firmy, która ją wykonała. Pismem z dnia 6 czerwca 2012 roku administrator wezwał go do okazania dokumentu potwierdzającego prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...). Pismem z dnia 13 czerwca 2012 roku powódka po raz kolejny zwróciła się do pozwanego o wydanie dokumentu dotyczącego przeprowadzonej kontroli przewodów wentylacyjnych i poinformowała o złożeniu w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego wniosku o wydanie decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości w jej lokalu.

Ponadto w piśmie z dnia 28 czerwca 2012 roku M. R. (1) zaproponował pozwanemu ugodowe zakończenie sporu, do czego pozwany się nie ustosunkował, jedynie w piśmie z dnia 4 lipca 2012 roku poinformował o wyznaczonym terminie inspekcji przewodów wentylacyjnych przez kominiarzy na 12 lipca 2012 roku.

Wraz z pismem z dnia 6 lipca 2012 roku powódka przekazała Administracji dokument potwierdzający jej prawo do lokalu.

Pismem z dnia 12 lipca 2012 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. poinformował powódkę o prowadzeniu postępowania wyjaśniającego, wszczętego z jej wniosku, oraz ustalił, że kanały wentylacyjne w budynku są częścią wspólną obiektu budowlanego.

Pismem z dnia 13 lipca 2012 roku pozwany zwrócił się do powódki o zdemontowanie blaszanego kanału wentylacyjnego pomiędzy łazienką, a wlotem do pionu wentylacyjnego celem umożliwienia inspekcji kanału od dołu, ze względu na podejrzenie, że kanał posiada trwałą przeszkodę nie dającą się usunąć od dołu kanału w tradycyjny sposób oraz poprosił o skontaktowanie się w celu umówienia dogodnego terminu. Powódka uznała, że żądanie zdemontowania przez nią blaszanego kanału jest nieuprawnione, gdyż stanowi on część wspólną, a Wspólnota mieszkaniowa odpowiada za jego stan techniczny.

W dniu 23 lipca 2012 roku powódka skierowała do pozwanego ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty, pomimo którego pozwany nie zaspokoił roszczenia dochodzonego przedmiotowym powództwem. **(pozew k. 2-8, zarządzenie k. 1)**

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powódki, wskazując, że powódka składając pozew na formularzu urzędowym w postępowaniu uproszczonym dochodzi roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy z dnia 16 kwietnia 2007 roku o zarządzanie nieruchomością wspólną. Stroną tej umowy jest Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...), nie zaś powódka.

Pozwana podniosła także, że wbrew twierdzeniom powódki kanał wentylacyjny, który jest związany z lokalem nr (...) jest drożny, a ewentualna nieprawidłowość w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej zgłaszana przez powódkę może wynikać wyłącznie z nieprawidłowego użytkowania wentylacji przez powódkę, względnie z wad budynku powstałych przy jego budowie – z wadliwego podłączenia wentylacji, tj. zastosowania w lokalu powódki niedopuszczalnego zbiorczego kanału wentylacyjnego dla łazienki i toalety. W takim przypadku podmiotem odpowiedzialnym za usunięcie wad konstrukcyjnych budynku byłby jednak wyłącznie wykonawca budynku mieszkalnego, wobec którego powódka powinna kierować swoje roszczenia, jako, że Wspólnota Mieszkaniowa nie na w tym zakresie legitymacji czynnej, a posiada ją nabywca odrębnej własności lokalu. Stan techniczny kanału wentylacyjnego dochodzącego do mieszkania powódki jest dobry, co zdaniem pozwanego, potwierdza zapis wideo dokonany za pomocą specjalnej kamery w trakcie badania przewodów wentylacyjnych na zlecenie pozwanej (najdłuższy ze zbadanych kanałów dochodzi do mieszkania powódki). Strona pozwana zakwestionowała istnienie i wysokość szkody zgłoszonej przez powódkę, a także zakwestionowała występowanie w lokalu powódki zagrzybienia, w tym powstałego w następstwie błędnego funkcjonowania wentylacji.

Zdaniem strony pozwanej, powódka (jej syn M. R. (1) mieszkający w lokalu nr (...)) uniemożliwiła pozwanej podjęcie niezbędnych czynności zmierzających do sprawdzenia kanału wentylacyjnego – wobec braku zdemontowania blaszanego kanału wentylacyjnego znajdującego się w mieszkaniu powódki pomiędzy łazienką a wlotem pionu wentylacyjnego – w konsekwencji czego, pozwana nie mogła wskazać Wspólnocie Mieszkaniowej na ewentualną potrzebę przeprowadzenia określonego remontu instalacji wentylacyjnej, stąd nie sposób przypisać pozwanej jakiegokolwiek zaniedbania.

Wreszcie pozwana podniosła, że w ramach zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. pozwana nie ma obowiązku wykonywania remontów i ponoszenia z tego tytułu wydatków. Remonty obciążają wyłącznie Wspólnotę Mieszkaniową. Z tego względu strona pozwana nie była zobowiązana do dokonywania jakichkolwiek napraw wentylacji. Wskazywane przez powódkę „zaniedbania” pozwanej nie stanowią przyczyn

powstania ewentualnej szkody, którą stanowić może wyłącznie brak dokonania remontu wentylacji grawitacyjnej (obciążający Wspólnotę Mieszkaniową).

Strona pozwana przyznała, że w dniu 16 kwietnia 2007 roku zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. umowę o zarządzanie nieruchomością przy ul. (...), a także przyznała, że pomiędzy stronami niniejszego sporu prowadzona była korespondencja związana z zastrzeżeniami powódki co do właściwego działania wentylacji oraz, że w lokalu powódki sprawdzany był kanał wentylacyjny. Pozostałym twierdzeniom i okolicznościom zgłoszonym przez powódkę w pozwie pozwana zaprzeczyła.

Ponadto strona pozwana podkreślił, że postępowanie wyjaśniające przed (...) w Ł. nadal trwa. **(odpowiedź na pozew k. 81-90)**

W piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2012 roku powódka podkreśliła, że upatruje odpowiedzialności pozwanego za powstałą szkodę z tytułu czynu niedozwolonego, na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 429 k.c. i wskazała, że Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła administrowanie przedmiotową nieruchomością profesjonalistcie, zaś kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.

Ponadto w umowie z dnia 16 kwietnia 2007 roku w § 2 ustalono, że do obowiązków zarządcy – pozwanego, należy m.in. dokonywanie przy pomocy wyspecjalizowanych firm niezbędnych przeglądów elementów instalacji, dbanie o terminowy przegląd instalacji m.in. wentylacyjnej oraz stan techniczny budynku, typowanie kolejności koniecznych remontów i ich wycena oraz wybór wykonawców, prowadzenie zgodnie z przepisami prawa budowlanego książki obiektu budowlanego, rozliczanie prowadzonych na terenie budynku remontów, przeglądów i konserwacji, podpisywanie umów w imieniu Wspólnoty, a dotyczących mediów, robót remontowych i konserwacyjnych, przeglądów budynku oraz ubezpieczenia nieruchomości. Nie sposób zatem podzielić stanowiska pozwanego, że nie był zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek napraw wentylacji. Powódka wskazała także, że odpowiedzialność zarządcy za powstałe szkody wynika z przepisu art. 18 ustawy o własności lokali. Podkreśliła, że jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, zarządzanie nieruchomością nie sprowadza się wyłącznie do administrowania nią, ale także do podejmowania czynności technicznych, prawnych itp. **(pismo procesowe k. 101-106)**

W piśmie procesowym z dnia 24 stycznia 2013 roku pełnomocnik strony pozwanej, na podstawie art. 84 § 1 k.p.c., wniósł o przypozwanie ubezpieczyciela pozwanej (...) S.A. w W.. Strona pozwana ponownie podkreśliła, że kwestionuje by powódka doznała jakiegokolwiek szkody, w tym zwłaszcza w związku z działalnością pozwanej, a także kwestionuje wysokość szkody, wskazując, że powódka nie wykazała zakresu poniesionej szkody.

Strona pozwana podniosła także, że powódka nigdy osobiście nie zgłosiła pozwanej zastrzeżeń co do pracy wentylacji w jej mieszkaniu, które skutkowałyby powstaniem zagrzybienia. Pierwsze pismo w tej sprawie pozwana otrzymała od syna powódki (który nie załączył do niego pełnomocnictwa podpisanego przez powódkę – w konsekwencji czego kwestia umocowania M. R. (1) musiała zostać zweryfikowana przez pozwaną) dopiero w dniu 30 grudnia 2011 roku, tj. po ponad roku od wystąpienia grzyba wedle twierdzeń powódki (tak w piśmie w dnia 29 grudnia 2011 roku). Taki stan rzeczy implikuje wniosek, że nawet gdyby przyjąć prawdziwość twierdzeń powódki co do niesprawnego działania wentylacji skutkującego powstaniem zagrzybienia, to należy wskazać, że powódka przez ponad rok nie zgłosiła tego faktu pozwanej. W tym okresie czasu – nie mając wiedzy o potencjalnym złym działaniu wentylacji – pozwana nie mogła podjąć żadnych działań interwencyjnych. Nie sposób zatem stwierdzić czy rzekome zaniedbania pozwanej w ogóle pozostają w związku ze szkodą zgłoszoną przez powódkę – zagrzybienie do którego odwołuje się powódka mogło przecież powstać jeszcze przed zgłoszeniem szkody pozwanej, a w takim przypadku odpowiedzialność pozwanej w ogóle nie zachodzi. Nadto z ostrożności procesowej, w razie powstania zagrzybienia w okresie po otrzymaniu przez pozwaną pisma M. R. z dnia 29 grudnia 2011 roku, strona pozwana zgłosiła zarzut przyczynienia się powódki do powstania szkody co najmniej w 70%, poprzez niezgłoszenie niezwłocznie pozwanej faktu niesprawnego działania wentylacji już na początku 2010 roku. **(pismo procesowe k. 150-154)**

W piśmie procesowym z dnia 11 lutego 2013 roku pełnomocnik powódki podkreślił, że pozwana przeinacza twierdzenia powódki wprowadzając Sąd w błąd, powódka nigdy nie twierdziła bowiem, że do obowiązków zarządczych pozwanej należy przeprowadzanie remontów, powoływała się natomiast na treść § 2 umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 16 kwietnia 2007 roku. Powódka podkreśliła, że wbrew twierdzeniom pozwanej wskazała dokładnie gdzie powstała szkoda, a poprzez zawnioskowane dowody zamierza szczegółowo wykazać przyczyny jej powstania i zakres. Wreszcie dodała, że jej poważne zdziwienie budzą zastrzeżenia pozwanej co do tego, że pisma wysyłane w imieniu powódki przez jej syna M. R. (1) nie były wysyłane do pozwanego z pełnomocnictwem, skoro w latach 2006-2010 M. R. (1) uczestniczył w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i głosował nad uchwałami Zarządu Wspólnoty, które odbywały się prawie zawsze w obecności firmy (...). Dwukrotnie w tamtym okresie legitymował się pełnomocnictwem od powódki i nikt nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń kiedy głosował „za” uchwałami Wspólnoty przez wiele lat reprezentując powódkę oraz żyjącego wówczas jej męża – właścicieli mieszkania. M. R. (1) na stałe mieszka w tym mieszkaniu i załatwia wszystkie sprawy z nim związane. Przedstawiciele firmy (...) doskonale znali zatem jego osobę. Skoro otrzymali na piśmie zgłoszenie o nieprawidłowym działaniu wentylacji, powinni niezwłocznie podjąć działania mające na celu wyjaśnienie sprawy, a jeżeli jedyną przeszkodą do zajęcia się tą sprawą przez pozwanego był brak pełnomocnictwa, pracownik pozwanej winien wysłać pismo z żądaniem załączenia takowego, co oczywiście nie miało miejsca, a fakt ten potwierdza jedynie szereg zaniedbań i zaniechań po stronie firmy (...). Brak jakiegokolwiek zainteresowania się przez pozwanego wadliwościami i nieprawidłowościami zgłaszanymi przez stronę powodową zmusił powódkę do wystąpienia na drogę procesu cywilnego, a w tych okolicznościach zarzut przyczynienia się powódki do powstania szkody jest absurdalny. **(pismo procesowe k. 174-176)**

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie. Nadto stosownie do treści przepisu art. 84 k.p.c., zawiadomiono o toczącym się procesie Towarzystwo (...) Spółkę Akcyjną w W., która pomimo doręczenia w dniu 18 lutego 2013 roku (potwierdzenie odbioru k. 205) stosownego pisma wskazującego przyczynę wezwania i stan sprawy, nie przystąpiła do sprawy jako interwenient uboczny. **(protokół rozprawy k. 177-184, potwierdzenie odbioru k. 205)**

Na rozprawach w dniu 23 maja 2013 roku, 9 stycznia 2014 roku i 21 października 2014 roku stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie, przy czym na rozprawie w dniu 23 maja 2013 roku pełnomocnik pozwanej oświadczył, iż strona pozwana nie kwestionuje, że kominiarz był w przedmiotowym lokalu i został wpuszczony w 2012 roku, nie kwestionuje także umocowania M. R. (1) do reprezentowania powódki, natomiast pierwsze formalne pismo złożone przez M. R. (1) wpłynęło do pozwanej 30 grudnia 2011 roku, czyli po ponad roku od wystąpienia grzyba według twierdzeń powódki i nie było załączone do niego pełnomocnictwo co wymagało weryfikacji. **(protokół rozprawy k. 208-210, k. 247-250, k. 301-302)**

W piśmie procesowym z dnia 28 października 2014 roku pełnomocnik pozwanej, mając na uwadze treść uzupełniającej opinii biegłego z zakresu kominiarstwa, podniósł, że podmiotem ewentualnie odpowiedzialnym za szkodę doznaną przez powódkę w następstwie niedrożności kanału wentylacyjnego może być co najwyżej B. R., prowadzący działalność gospodarczą z zakresu kominiarstwa Zakład (...) w Ł.. Pozwany podniósł, że B. R. zawodowo w zakresie swojej działalności trudni się wykonywaniem czynności kominiarskich, z tego względu pozwana (...) Sp. z o.o. corocznie powierzała mu dokonywanie sprawdzenia stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.. W ramach rocznych przeglądów przewodów kominowych w latach 2010-2011 przedstawiciel Zakładu (...) jako mistrz kominiarski jednoznacznie stwierdzał, że przewody wentylacyjne w lokalu powódki (w tym w łazience) są drożne i sprawne, a w tym zakresie strona pozwana bazowała na wynikach czynności profesjonalnych Zakładu (...). W świetle powyższego pełnomocnik pozwanej wskazał, że ewentualna szkoda powódki powiązana z niedrożnością kanału wentylacyjnego łazienki może wynikać wyłącznie z zaniedbań ze strony w/w podmiotu i pozostaje z nimi w związku przyczynowym. W tym kontekście pozwany powołał się na treść § 2 ust. 6 umowy z dnia 16 kwietnia 2007 roku łączącej Wspólnotę z A., z której bezsprzecznie wynika, iż obowiązkiem pozwanej jako zarządcy było dokonywanie przy pomocy wyspecjalizowanych firm niezbędnych przeglądów instalacji, dbanie o terminowy przegląd instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej oraz o stan techniczny budynku”. Pozwana podkreśliła, że powyższa teza koresponduje

z zeznaniami świadka M. R. (1) z rozprawy z dnia 12 lutego 2013 roku co do okresu powstania zagrzybienia. Z tej przyczyny, a także przyczyn przedstawionych dotychczas, pozwana nie może ponosić odpowiedzialności cywilnoprawnej za ewentualną szkodę doznaną przez powódkę. Pozwana dopełniła swoich obowiązków w zakresie przeglądów instalacji wentylacyjnej, a nieprawidłowości zaistniały co najwyżej po stronie w/w firmy kominiarskiej. Zdaniem pozwanej zachodzą okoliczności ekskulpacyjne, o których mowa w art. 429 k.c. in fine. **(pismo procesowe k. 308-310)**

W piśmie procesowym z dnia 13 listopada 2014 roku pełnomocnik powódki wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Z. R. (1), (...) Zakład (...) w Ł., na podstawie art. 194 § 3 k.p.c.

Pełnomocnik powódki podniósł, że z protokołów okresowej kontroli przewodów kominowych i podłączeń wentylacyjnych w budynku przy ul. (...), dokonywanych na zlecenie zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o., wynika, że czynności kontrolne były wykonywane każdorazowo przez Z. R. (1) – Zakład (...) w Ł.. Kontrole te przeprowadzane w latach 2009-2011 nie wykazały nieprawidłowości. Biegły sądowy z zakresu kominiarstwa w opinii z 28 lutego 2014 roku stwierdził natomiast, że przyczyną braku wentylacji w lokalu powódki jest niedrożność kanału wentylacyjnego. W związku z tym należy przyjąć, że za szkodę wyrządzoną powódce odpowiada zarówno pozwana Spółka, jak i Z. R. (1), który na podstawie umowy zawartej z pozwaną świadczył profesjonalne usługi w zakresie kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w budynku położonym przy ul. (...). Zgodnie z art. 429 k.c., pozwana Spółka odpowiada jako podmiot powierzający Zakładowi (...) dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego przewodów kominowych, za szkodę wyrządzoną przez ten zakład powódce w związku z nienależytym przeprowadzeniem kontroli, które nie wykazały nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji lokalu. W przedmiotowym stanie faktycznym zostały spełnione wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej opartej na podstawie art. 429 k.c., tj. powierzenie czynności Zakładowi (...), wyrządzenie szkody przy wykonywaniu powierzonej czynności, wina wyborze wyspecjalizowanej firmy dokonującej okresowych przeglądów wentylacji. Powódka dodała także, że wczesne wykrycie nieprawidłowości w funkcjonowaniu w/w urządzeń i usunięcie usterki, z pewnością pozwoliłoby zapobiec powstaniu szkody. Powódka podkreśliła, że pomimo powierzenia przez pozwaną czynności profesjonalistom, nie zachodzą podstawy zwolnienia pozwanej z odpowiedzialności za powstałą szkodę, gdyż pozwana z góry bezpodstawnie dawała wiarę wynikom rutynowej kontroli przeprowadzanej przez Z. R. (1), pomimo otrzymywania od strony powodowej informacji o niedrożności kanału wentylacyjnego, a liczne pisma kierowane przez M. R. (1) powinny być powodem do zweryfikowania usług wykonanych przez Z. R. (1). W ocenie powódki, w przedmiotowym stanie faktycznym mamy więc do czynienia z winą w wyborze po stronie pozwanej, ewentualnie z odpowiedzialnością na podstawie art. 415 k.c., powódka powołała się przy tym na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2014 roku, wydany w sprawie I ACa 893/13, w którym Sąd ten orzekł, że nawet skuteczne powierzenie czynności osobie trzeciej, które na podstawie art. 429 k.c. zwalnia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem danych czynności, nie wyklucza odpowiedzialności powierzającego za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniedbaniem, najczęściej odpowiedzialność ta oparta będzie na art. 415 k.c. Pozwana dopuściła się szeregu zaniedbań uzasadniających przypisanie jej takiej odpowiedzialności, które pełnomocnik powódki przytoczył jeszcze raz w piśmie procesowym (k. 315-316). **(pismo procesowe k. 313-317)**

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Z. R. (1), na podstawie art. 194 § 3 k.p.c., zaś odpis postanowienia o dopozwaniu został doręczony temu pozwanemu w dniu 9 grudnia 2014 roku. **(postanowienie k. 323, potwierdzenie odbioru k. 328)**

W odpowiedzi na pozew pozwany Z. R. (1) nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Podniósł, że na początku stycznia 2012 roku otrzymał telefoniczne zgłoszenie wykonania kontroli przewodów kominowych w lokalu nr (...) znajdującym się na I piętrze budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w Ł. od (...) Spółki z o.o. Na miejscu stwierdził niedrożność przewodu wentylacyjnego łazienki. Poinformował o tym lokatora oraz umówił się, że w ciągu kilku najbliższych dni podejmie próbę udrożnienia kanału wentylacyjnego łazienki poprzez przebicie niedrożności przebijakiem wpuszczonym na linie od strony dachu do niedrożnego przewodu kominowego. Próba udrożnienia przewodu miała miejsce w I połowie stycznia 2012 roku i nie powiodła się. Okazało się, że niedrożność jest zbyt twarda, żeby przebić ją przebijakiem od strony dachu, więc jedynym sposobem aby udrożnić przewód jest rozkucie ściany na

wysokości niedrożności i usunięcie niedrożności poprzez wykuty otwór. Okazało się, że przewód jest zagruzowany na wysokości ok. 1,5 m od podłogi II piętra, a lokatorka znajdująca się w tym dniu w mieszkaniu znajdującym się piętro wyżej od mieszkania powódki stwierdziła, że nie zgadza się na rozkuwanie ściany w jej lokalu. W tej sytuacji Z. R. (1) nie miał możliwości udrożnienia kanału wentylacyjnego łazienki powódki. Jeszcze tego samego dnia ustnie o tym fakcie został zawiadomiony zarządca nieruchomości (...) Sp. z o.o. Pozwany Z. R. (1) wyjaśnił także, że poinformował zarządcę o swojej gotowości do udrożnienia kanału, jeśli uda mu się doprowadzić do zgody na rozkuwanie ściany w mieszkaniu znajdującym się nad lokalem powódki, jednak do chwili obecnej nie uzyskał informacji o takiej możliwości.

Pozwany Z. R. (1) przyznał także, że w latach 2012-2013 również wykonywał roczne przeglądy przewodów kominowych w przedmiotowym budynku i w opiniach z tych przeglądów dostarczonych do zarządcy nieruchomości były wpisy o niedrożności przewodu wentylacyjnego łazienki w lokalu nr (...), opiniami tymi nie dysponuje, gdyż zostały przekazane zarządcy. Pozwany dodał, że nie jest autorem filmu z kamerowania przewodu wentylacyjnego łazienki lokalu nr (...) zleconego przez zarządcę, nie posiada kamery kominowej, ale po otrzymaniu pisma od (...) Sp. z o.o. w grudniu 2013 roku odbył rozmowę z przedstawicielem zarządcy, podczas której obejrzał ten film i po jego obejrzeniu nadal twierdził, że wentylacja łazienki nie działa prawidłowo. **(odpowiedź na pozew k. 329-330)**

W piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2015 roku pełnomocnik pozwanego (...) Sp. z o.o. podniósł, że z rocznych przeglądów kominiarskich załączonych do akt sprawy wynika, że Z. R. (1) nie stwierdził nigdy niedrożności przewodu wentylacyjnego do lokalu nr (...), wbrew temu co twierdzi w odpowiedzi na pozew. **(pismo procesowe k. 334)**

W piśmie procesowym z dnia 19 stycznia 2015 roku pełnomocnik powódki podkreślił, że argumenty i fakty przytoczone przez pozwanego Z. R. (1) ujawniają jedynie szereg nieprawidłowości, jakie miały miejsce podczas przeglądów kominiarskich oraz zaniechań ze strony pozwanej A.. Pozwana A. załączyła do akt sprawy opinie z przeglądów kominiarskich przeprowadzonych przez pozwanego za lata 2008-2011, z których wynika, że kanał był drożny. Z pisma pozwanego Z. R. (1) wynika zaś, że zaledwie miesiąc później A. zwróciła się do niego o przeprowadzenie dodatkowej kontroli, w wyniku której pozwany R. stwierdził niedrożność kanału wentylacyjnego. Nie jest możliwym, aby niedrożność (jak się później okazało w postaci zagruzowania) powstała w przeciągu kilku dni, stąd albo przeglądy kominiarskie za lata 2008-2011 były przeprowadzane niedbale albo doszło do poświadczenia nieprawdy w protokołach. Ponadto zastanawiające jest to, że A. już w styczniu 2012 roku wiedziała o niedrożności kanału wentylacyjnego, a mimo to w odpowiedzi na pozew wskazano, że kanał wentylacyjnych jest drożny. Także świadkowie zgłoszeni przez stronę pozwaną zeznawali, że kanał wentylacyjny jest drożny, w tym świadek D. P., o której wspomina w odpowiedzi na pozew pozwany Z. R. (1), podnosząc, że nie wyraziła ona zgody na rozkuwanie ściany w jej lokalu celem udrożnienia kanału wentylacyjnego. Powódka podkreśliła, że A. bezpodstawnie zwracała się do M. R. (1) pismem z 13 lipca 2012 roku o zdemontowanie istniejącego blaszanego kanału wentylacyjnego, lecz nie raczyła z takim samym pismem zwrócić się do D. P.. A. nie podjęła jakichkolwiek działań by zagruzowanie usunąć, pomimo, że potwierdzenie niedrożności kanału wentylacyjnego oraz informację o przyczynie niedrożności kanału uzyskała już na początku 2012 roku. Bezzasadnie zlecano natomiast kolejne kontrole, kierowano bezpodstawne pisma do M. R. (1) żądające m.in. pełnomocnictwa pomimo, iż takie były składane wielokrotnie, natomiast nie zrobiono nic by zapewnić prawidłowy ruch powietrza w lokalu powódki. **(pismo procesowe k. 337-338)**

W piśmie procesowym z dnia 13 października 2015 roku powódka rozszerzyła powództwo żądając zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 9.992,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, ewentualnie o zasądzenie tej kwoty od pozwanych na rzecz powódki z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego pozwanego. **(pismo procesowe k. 400-401)**

Na rozprawie w dniu 13 października 2015 roku pełnomocnik powódki, pełnomocnik pozwanej (...) Sp. z o.o. i pozwany Z. R. (1) podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie, pozwani wnosili o oddalenie powództwa także po jego rozszerzeniu jak wyżej. Pozwany Z. R. (1) podniósł ponadto, że wykonywał przeglądy jako pracownik firmy kominiarskiej, którą prowadzi jego syn B. R.. Był zatrudniony na 1/4 etatu na podstawie umowy o pracę. **(protokół rozprawy k. 438-440)**

W piśmie procesowym z dnia 16 października 2015 roku pełnomocnik powódki wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego B. R., (...) Zakład (...) w Ł., na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. (**pismo procesowe k. 444-445**)

Postanowieniem z dnia 20 października 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego B. R., na podstawie art. 194 § 3 k.p.c., zaś odpis postanowienia o dopoznaniu został doręczony temu pozwanemu w dniu 28 października 2015 roku. (**postanowienie k. 323, potwierdzenie odbioru k. 562**)

Na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 roku pełnomocnik powódki zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od wszystkich trzech pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 6.539,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, ewentualnie o zasądzenie tej kwoty od pozwanych in solidum. W pozostałym zakresie pełnomocnik powódki cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się dochodzonego roszczenia.

Pełnomocnik pozwanej (...) Sp. z o.o., pozwany Z. R. (1) i pozwany B. R. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. (**protokół rozprawy k. 497-498, k. 547-552**)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w Ł., stanowiący odrębną nieruchomość, jest własnością powódki H. R.. (**okoliczności bezsporne, kserokopia odpisu zwykłego z KW k. 11-15, kserokopia zawiadomienia o wykreśleniu współwłasności k. 17-18**)

W latach 2006/2007 w mieszkaniu przeprowadzono kompleksowy remont - wymieniono okna i drzwi balkonowe, położono gładzie, wykonano malowanie ścian i sufitów, wycyklinowano parkiet, położono glazurę w kuchni, łazience i toalecie. W lokalu tym mieszka syn powódki M. R. (1), którego powódka (wcześniej także jej mąż M. R. (1)) upoważniła do podejmowania wszelkich czynności dotyczących lokalu mieszkalnego. (**kserokopie umowy i faktur k. 113-148, kserokopia pełnomocnictwa k. 189, dowód z przesłuchania powódki H. R. k. 548, okoliczności bezsporne**)

W dniu 16 kwietnia 2007 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., zwaną dalej Zarządcą została podpisana umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, na czas nieoznaczony od dnia 16 kwietnia 2007 roku.

Na podstawie tej umowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zlecił (...) Sp. z o.o. zarządzanie w sposób samodzielny nieruchomością przy ul. (...), zgodnie z zasadami prawa i standardów zawodowych oraz koordynowanie księgowości Wspólnoty (§ 1 umowy). (...) Spółka z o.o. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie zarządzania nieruchomościami na zlecenie, zaś Prezes zarządu M. K. (1) posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

W § 2 umowy o zarząd nieruchomością wspólną, strony ustaliły, że do obowiązków Zarządcy, czyli pozwanego, należy m.in.: ustalanie aktualnego stanu faktycznego lokali; przedkładanie Wspólnocie propozycji założeń do rocznego planu remontów i budżetu Wspólnoty; dokonywanie przy pomocy wyspecjalizowanych firm niezbędnych przeglądów elementów instalacji, dbanie o terminowy przegląd instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej oraz stan techniczny budynku; typowanie kolejności koniecznych remontów i ich wycena oraz wybór wykonawców; prowadzenie zgodnie z przepisami prawa budowlanego książki obiektu budowlanego; rozliczanie prowadzonych na terenie budynku remontów, przeglądów i konserwacji; podpisywanie umów w imieniu Wspólnoty, a dotyczących mediów, robót remontowych i konserwacyjnych, przeglądów budynku oraz ubezpieczenia nieruchomości. (**okoliczności bezsporne, kserokopia umowy k. 20-21, odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców KRS k. 68-71, k. 92-98**)

W (...) syn powódki M. R. (1) uczestniczył w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i głosował nad uchwałami Zarządu Wspólnoty, które odbywały się prawie zawsze w obecności (...) Sp. z o.o.. Dwukrotnie w tamtym okresie legitymował się stosownym pełnomocnictwem, przez wiele lat reprezentując powódkę oraz żyjącego wówczas jej męża – jako ówczesnych właścicieli mieszkania – i nikt nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do jego umocowania przy głosowaniu nad uchwałami Wspólnoty. Przedstawiciele firmy (...) znali zatem M. R. (1). **(okoliczności bezsporne, zeznania świadka M. R. (1) k. 179)**

Zgodnie z § 2 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, (...) Spółka z o.o. corocznie do 2009 roku włącznie powierzała dokonywanie sprawdzenia stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. Z. R. (1), zawodowo trudniącemu się wykonywaniem czynności kominiarskich i prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Zakład kominiarski Z. R. (1) w Ł..

Od roku 2010 do 2013 (...) Sp. z o.o. powierzała wykonanie tych czynności B. R., zawodowo trudniącemu się wykonywaniem czynności kominiarskich i prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Zakład kominiarski B. R. w Ł.. W 2010 roku ojciec Z. R. (1) przekazał bowiem firmę synowi B. R., który zatrudnił ojca na podstawie umowy o pracę na 1/4 etatu. **(okoliczności bezsporne, protokoły z kontroli z opiniami za lata 2009-2011 k. 193-203, zeznania świadka M. R. (1) k. 179, wydruk z (...) k. 311, dowód z przesłuchania pozwanego Z. R. (1) k. 498v w zw. z k. 439v-440, dowód z przesłuchania pozwanego B. R. k. 498-498v)**

Z protokołów okresowej kontroli przewodów kominowych i podłączeń wentylacyjnych w budynku przy ul. (...), dokonywanych na zlecenie Zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o., w latach 2009-2011 wynika, że czynności kontrolne były wykonywane każdorazowo przez mistrza kominiarskiego Z. R. (1) (w 2009 roku w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a w latach 2010 i 2011 – jako pracownika firmy prowadzonej już przez syna B. R.).

Z. R. (1) w opiniach z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urządzeń ogrzewczo-kominowych za lata 2009-2011 wskazał, że kontrole nie wykazały nieprawidłowości, w opiniach kominiarz nie stwierdził nieprawidłowego działania wentylacji, niedrożności przewodu kominowego do lokalu mieszkalnego powódki, ani nieprawidłowego ciągu kominowego. W roku 2010 okresowa kontrola była przez niego dokonywana w dniu 12 grudnia 2011 roku. **(protokoły z kontroli z opiniami za lata 2009-2011 k. 193-203, zeznania świadka K. Ł. k. 180, zeznania świadka D. P. k. 181-182, kserokopia pisma k. 331, dowód z przesłuchania pozwanego Z. R. (1) k. 498v w zw. z k. 439v-440)**

Na początku stycznia 2012 roku B. i Z. R. (2) otrzymali od (...) Sp. z o.o. telefoniczne zgłoszenie wykonania kontroli przewodów kominowych w lokalu nr (...) znajdującym się na I piętrze budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w Ł.. Na miejscu stwierdzili niedrożność przewodu wentylacyjnego łazienki. Z. R. (1) poinformował o tym lokatora M. R. (1) oraz umówił się, że w ciągu kilku najbliższych dni podejmie próbę udrożnienia kanału wentylacyjnego łazienki poprzez przebicie niedrożności przebijakiem wpuszczonym na linie od strony dachu do niedrożnego przewodu kominowego. Próba udrożnienia przewodu miała miejsce w I połowie stycznia 2012 roku i nie powiodła się. Niedrożności była zbyt twarda, żeby przebić ją przebijakiem od strony dachu, więc jedynym sposobem aby udrożnić przewód było rozkucie ściany na wysokości niedrożności i usunięcie niedrożności poprzez wykuty otwór. Okazało się, że przewód jest zagruzowany na wysokości ok. 1,5 m od podłogi II piętra, a lokatorka znajdująca się w tym dniu w mieszkaniu znajdującym się piętro wyżej od mieszkania powódki (pani P. z lokalu mieszkalnego nr (...)) stwierdziła, że nie zgadza się na rozkuwanie ściany w jej lokalu. W tej sytuacji kominiarz nie miał możliwości udrożnienia kanału wentylacyjnego łazienki powódki. Jeszcze tego samego dnia ustnie o tym fakcie został zawiadomiony zarządca nieruchomości (...) Sp. z o.o. Pozwany Z. R. (1) i B. R. poinformowali zarządcę o swojej gotowości do udrożnienia kanału, jeśli uda mu się doprowadzić do zgody na rozkucie ściany w mieszkaniu znajdującym się nad lokalem powódki, jednak nie uzyskali informacji o takiej możliwości.

Pozwany Z. R. (1) także, że w latach 2012-2013 wykonywał roczne przeglądy przewodów kominowych w przedmiotowym budynku i w opiniach z tych przeglądów dostarczonych do zarządcy nieruchomości były wpisy o

niedrożności przewodu wentylacyjnego łazienki w lokalu nr (...), opiniami tymi nie dysponuje, gdyż zostały przekazane zarządcy (do akt sprawy zarządca ich nie złożył) (fakt, że w opinii za rok 2012 stwierdzono niedrożność potwierdza treść pisma Zarządcy do Z. R. (1) z dnia 16 grudnia 2013 roku k. 331).

Przeglądy kominiarskie z 16 lutego 2012 roku i 12 lipca 2012 roku także wykazały brak drożności przewodu kominowego. **(płyta CD z zapisem przeglądów z 16 lutego i 12 lipca 2012 roku, k. 190, kserokopia podpisów lokatorów oraz zdjęcia łazienki k. 107-108, kserokopia pisma k. 331, dowód z przesłuchania pozwanego Z. R. (1) k. 498v w zw. z k. 439v-440, dowód z przesłuchania pozwanego B. R. k. 498-498v)**

W okresie około 19 miesięcy poprzedzających wytoczenie powództwa awaria była wielokrotnie zgłaszana ustnie i pisemnie do Zarządu Wspólnoty i zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o., pomimo tego do chwili obecnej niedrożność i jej skutki nie zostały usunięte.

Kominiarz który sprawdzał wentylację w II połowie 2010 roku poinformował M. R. (1), że jego przyrządy nie reagują na przepływ powietrza w kominie, w przewodzie wentylacyjnym, nie zasysają powietrza. Na początku 2011 roku w łazience pojawiły się wykwity grzybów, początkowo niewielkie, a potem rozrastały się. M. R. (1) poinformował o tym fakcie ustnie członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Pana W.. **(zeznania świadka M. R. (1) k. 178-179, zeznania świadka M. K. (2) k. 209-)**

Wobec braku reakcji na powyższe przez kilka miesięcy, w piśmie z dnia 16 maja 2011 roku skierowanym do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)/15 M. R. (1) zwrócił się z prośbą o przywrócenie właściwej drożności wentylacji w lokalu nr (...). Podniósł m.in., że kontrola przeprowadzona kilka miesięcy temu wykazała jej nieprawidłowe działanie, co potwierdził pracownik wykonujący usługę. **(zeznania świadka M. R. (1) k. 178-179, kserokopia pisma k. 24, zeznania świadka K. Ł. k. 180-181, zeznania świadka D. P. k. 181)**

W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z dnia 20 maja 2011 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej odpisał, że „w związku z kolejnym Pana pismem do Zarządu Wspólnoty”, informuje on M. R. (1) o tym, że właściwym adresatem pisma jest Administracja (...). „Członkowie zarządu nie są urzędnikami, nie prowadzą biura, nie muszą umieć pisać i czytać – szczególnie ze zrozumieniem – nie było to warunkiem wyboru”, a pismo M. R. (1) Zarząd Wspólnoty przekazał Administracji (...). **(kserokopia pisma k. 25, zeznania świadka M. R. (1) k. 179, zeznania świadka K. Ł. k. 180-181, zeznania świadka D. P. k. 181, zeznania świadka E. M. k. 182-183, dowód z przesłuchania powódki H. R. k. 548-549, dowód z przesłuchania M. K. (1) – Prezesa zarządu pozwanej (...) Sp. z o.o. k. 550-551)**

W piśmie z dnia 29 grudnia 2011 roku skierowanym do Zarządcy (...) M. R. (1) wskazał, że w II połowie 2010 roku przekazał Członkowi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)/15 ustną informację o niedrożności wentylacji w lokalu nr (...). Po upływie kilku tygodni w wyniku corocznej kontroli wentylacji pracownik wykonujący usługę potwierdził w rozmowie z M. R. (1) jej nieprawidłowe działanie. Wyjaśnił, że z uwagi na to, że nie podjęto żadnych działań polegających na udrożnieniu wentylacji, w maju 2011 roku skierował do Zarządu Wspólnoty pismo w tej sprawie, po którym Zarząd poinformował o przekazaniu tego pisma Zarządcy. Dalej wskazał, że od momentu zgłoszenia do dnia 29 grudnia 2011 roku mija rok i 3 miesiące. W dniu 27 grudnia 2011 roku po przeprowadzonej kontroli drożności wentylacji pracownik wykonujący usługę potwierdził jej niewłaściwe działanie słowami „ciąg taki nie za bardzo”. M. R. (1) podniósł także w tym piśmie, że nieudrożnienie wentylacji, pomimo jego ustnego i pisemnego zgłoszenia, skutkuje wystąpieniem grzyba w ścianach i suficie w łazience, w związku z czym po raz kolejny zwraca się z prośbą o udrożnienie wentylacji w terminie 14 dni od dotrzymania pisma i podanie numeru polisy ubezpieczeniowej celem dochodzenia odszkodowania na pokrycie kosztów usunięcia zagrzybienia. Pismo to zostało doręczone pozwanemu (...) w dniu 30 grudnia 2011 roku. **(kserokopia pisma z potwierdzeniem odbioru k. 26-27, zeznania świadka M. R. (1) k. 178-179, zeznania świadka E. M. k. 182-183)**

W piśmie z dnia 31 stycznia 2012 roku skierowanym do Zarządcy (...) M. R. (1) podał, że w dniu 9 stycznia 2012 roku kominiarz w obecności gazownika, dokonał przeglądu wentylacji i potwierdził jej nieprawidłowe działanie. Zobowiązał

się zadzwonić i ustalić termin usunięcia przyczyny niedrożności wentylacji w ciągu najbliższych dwóch, trzech dni, ale do dnia 31 stycznia 2012 roku, po upływie trzech tygodni, nikt się z M. R. (1) w tej sprawie nie kontaktował. Syn powódki zwrócił się o udzielenie informacji o postępie prac kominiarskich i ponownie poprosił o podanie numeru polisy ubezpieczeniowej celem dochodzenia odszkodowania na pokrycie kosztów usunięcia grzyba. **(kserokopia pisma z potwierdzeniem odbioru k. 28-29, zeznania świadka E. M. k. 182-183)**

Kolejne pismo z ponowieniem powyższych próśb dotyczących udzielenia informacji o postępowaniu prac, polisie ubezpieczeniowej i żądaniem po raz kolejny usunięcia przyczyny niedrożności wentylacji M. R. (1) skierował do Zarządcy (...) w dniu 5 marca 2012 roku. **(kserokopia pisma z potwierdzeniem nadania k. 30-31)**

W dniu (...) syn powódki M. R. (1) rozmawiał telefonicznie z dr inż. M. P. w sprawie zlecenia prywatnego badania grzyba występującego w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. W dniu 5 marca 2012 roku M. R. (1) przekazał w sterylnym pojemniku pobrane w łazience fragmenty tynku wraz z powłoką malarską do badania. Koszt tego badania w wysokości 369 zł pokrył M. R. (1). Próbkę została zbadana przez Instytut (...), a ich analiza mykologiczna z dnia 12 marca 2012 roku wykazała, że wskutek nadmiernej, długotrwałej wilgotności w mieszkaniu powstały 4 rodzaje grzyba pleśniowego, w tym dwa należące do rodzaju C., po jednym z rodzaju P. glomerata i A., które są odpowiedzialne za choroby układu oddechowego o podłożu alergicznym. Grzyby te występują w łazience na ścianach, suficie, pod kaflami naściennymi i podłogowymi. Przeprowadzone u M. R. (1) testy skórne potwierdziły alergię wziewną na pleśnie. **(kserokopia pisma z dnia 5 marca 2012 roku k. 32, kserokopia wyników analizy mykologicznej k. 34-35, kserokopia faktury k. 36, kserokopia karty testów skórnych k. 37)**

W związku z niepodaniem przez Zarządcę numeru polisy ubezpieczeniowej, powódka dochodziła odszkodowania za przedmiotową szkodę z własnej polisy ubezpieczeniowej, w dniu 7 lutego 2011 roku szkoda została zgłoszona do (...) S.A. (nr szkody (...), umowa ubezpieczenia nr (...)), jednak po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania, powołując się na to, że szkoda powstała w wyniku ciągłego i powolnego oddziaływania wilgoci, a takie zdarzenie nie jest objęte odpowiedzialnością ubezpieczyciela. **(kserokopia pisma k. 30, k. 40, kserokopia decyzji o odmowie wypłaty odszkodowania k. 42-43)**

W piśmie z dnia 8 marca 2012 roku skierowanym do Zarządcy M. R. (1) poinformował Zarządcę o tym, że odmówiono wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej lokalu mieszkalnego, po raz kolejny wezwał do podania numeru polisy ubezpieczeniowej Zarządcy w terminie 7 dni. Podkreślił także swój stan zdrowia i poinformował, że akceptuje ustne ustalenia z dnia 6 marca 2012 roku w obecności przedstawicieli firmy (...) i Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczące przesunięcia (ze względu na uwarunkowania pogodowe i techniczne) wykonania drożności wentylacji w nieprzekraczalnym terminie do końca kwietnia 2012 roku. Pismo to doręczono pozwanemu (...) w dniu 13 marca 2012 roku. **(kserokopia pisma z potwierdzeniem odbioru k. 40-41)**

W marcu 2012 roku pozwany Zarządca (...) podał M. R. (1) dane swojej polisy (...) nr (...) i w dniu 13 czerwca 2012 roku została z tej polisy zgłoszona szkoda nr PL (...), przy czym decyzją z dnia 20 czerwca 2012 roku (...) odmówiło wypłaty odszkodowania. **(okoliczności bezsporne, kserokopia pisma k. 56, zeznania świadka E. M. k. 183)**

Nikt nie powiadomił ani M. R. (1) ani powódki o tym, że w kwietniu 2012 roku przeprowadzono inspekcję kanałów wentylacyjnych przy pomocy kamery kominowej. M. R. (1) został poinformowany o przeprowadzonej inspekcji dopiero w odpowiedzi na jego pismo z dnia 2 maja 2012 roku do Zarządcy (...) i do Zarządu Wspólnoty, w którym po raz kolejny wezwał do udrożnienia wentylacji, poinformował o tym, że opieszałość w udrożnieniu wentylacji skutkuje wystąpieniem 4 rodzajów grzyba wg ekspertyzy laboratorium Politechniki (...), wskazał, że niedotrzymanie terminu udrożnienia do końca kwietnia 2012 roku po 19 miesiącach uzgodnień i wezwań uznaje za wyraz całkowitej niekompetencji i skrajnego lekceważenia.

W piśmie z dnia 9 maja 2012 roku (...) poinformowała M. R. (1), że w kwietniu 2012 roku zgodnie ze zobowiązaniem Zarządu była przeprowadzona inspekcja kanałów wentylacyjnych przy pomocy kamer, która nie wykazała braku drożności przewodów wentylacyjnych oraz, że dla ostatecznego potwierdzenia tego faktu i wykluczenia błędu po raz wtóry zostanie dokonana ekspertyza kominiarska przewodów wentylacyjnych, o wyniku której zostanie on

zawiadomiony oddzielnym pismem. **(kserokopia pisma z potwierdzeniem odbioru k. 45-46, kserokopia pisma k. 47, zeznania świadka M. R. (1) k. 179)**

Pozwany Z. R. (1) nie posiada kamery kominowej i nie przeprowadzał inspekcji taką kamerą przewodu wentylacyjnego łazienki lokalu nr (...) zleconego przez zarządcę, ale po otrzymaniu pisma od (...) Sp. z o.o. w grudniu 2013 roku odbył rozmowę z przedstawicielem Zarządcy, podczas której obejrzał ten film i po jego obejrzeniu nadal twierdził, że wentylacja łazienki nie działa prawidłowo. **(kserokopia pisma k. 331)**

Syn powódki kilkakrotnie prosił pisemnie o wydanie dokumentu potwierdzającego wykonanie takiej inspekcji wraz z danymi firmy, która ją wykonała, m.in. w piśmie z dnia 17 maja 2012 roku. W odpowiedzi, pismem z dnia 6 czerwca 2012 roku Zarządca wezwał go do okazania dokumentu potwierdzającego prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...).

Pismem z dnia 13 czerwca 2012 roku M. R. (1) po raz kolejny zwrócił się do pozwanego o wydanie dokumentu dotyczącego przeprowadzonej kontroli przewodów wentylacyjnych i poinformowała o złożeniu w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego wniosku o wydanie decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości w lokalu. **(kserokopia pisma wraz z potwierdzeniem odbioru k. 48-49, kserokopia pisma k. 50, kserokopia pisma wraz z potwierdzeniem odbioru k. 51-52, kserokopia wniosku do (...) k. 53-54)**

Ponadto w piśmie z dnia 28 czerwca 2012 roku M. R. (1) przedstawił Zarządcy trzy możliwe propozycje rozwiązania sporu, z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie terminu 7 dni skieruje sprawę na drogę sądową, do czego pozwany się nie ustosunkował, jedynie w piśmie z dnia 4 lipca 2012 roku poinformował o wyznaczonym terminie inspekcji przewodów wentylacyjnych przez kominiarzy na 12 lipca 2012 roku.

Wraz z pismem z dnia 6 lipca 2012 roku powódka przekazała Administracji dokument potwierdzający jej prawo do lokalu.

(kserokopia pisma wraz z potwierdzeniem odbioru k. 56-57, kserokopia pisma k. 58, kserokopia pisma wraz z potwierdzeniem odbioru k. 59-60)

Pismem z dnia 12 lipca 2012 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. poinformował powódkę o prowadzeniu postępowania wyjaśniającego, wszczętego z jej wniosku, oraz ustalił, że kanały wentylacyjne w budynku są częścią wspólną obiektu budowlanego. **(kserokopia pisma k. 61)**

Pismem z dnia 13 lipca 2012 roku pozwany (...) Sp. z o.o. zwrócił się do powódki o zdemontowanie blaszanego kanału wentylacyjnego pomiędzy łazienką, a wlotem do pionu wentylacyjnego celem umożliwienia inspekcji kanału od dołu, ze względu na podejrzenie, że kanał posiada trwałą przeszkodę nie dającą się usunąć od góry kanału w tradycyjny sposób oraz poprosił o skontaktowanie się w celu umówienia dogodnego terminu. Powódka uznała, że żądanie zdemontowania przez nią blaszanego kanału jest nieuprawnione, gdyż stanowi on część wspólną, a Wspólnota Mieszkaniowa odpowiada za jego stan techniczny.

W czasie kiedy Zarządca prosił o zdemontowanie powyższego blaszanego kanału, Prezes pozwanej Spółki (...) wiedział już o tym, że murowany kanał wentylacyjny prowadzący do lokalu powódki jest zbyt krótki o ok. 80 cm, a odprowadzenie blaszanego kanału do kanału murowanego jest w lokalu nr (...) tuż pod sufitem. **(kserokopia pisma k. 62-63, okoliczności bezsporne, zeznania świadka K. Ł. k. 180-181, zeznania świadka D. P. k. 182, dowód z przesłuchania powódki H. R. k. 548-549, dowód z przesłuchania M. K. (1) – Prezesa zarządu pozwanej (...) Sp. z o.o. k. 550-551)**

W dniu 23 lipca 2012 roku powódka skierowała do pozwanego (...) ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty 9.000 zł, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...), wskazując, że szkoda ta powstała w związku z całkowitym brakiem drożności łazienkowych przewodów wentylacyjnych w okresie około 19 miesięcy, kiedy to awaria była wielokrotnie zgłaszana pisemnie i ustnie do Zarządu Wspólnoty i firmy (...), a wskutek braku wentylacji powstały w mieszkaniu 4

rodzaje grzybów, zlokalizowane na ścianach, suficie, pod kaflami naściennymi i podłogowymi. Wezwanie to zostało doręczone pozwanemu 25 lipca 2012 roku. **(kserokopia ostatecznego przesądowego wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 64-66, kserokopia pisma z dnia 31 sierpnia 2012 roku k. 72-74, kserokopia pisma z dnia 27 sierpnia 2012 roku k. 75)**

Stan techniczny kanału wentylacyjnego z połączeniem wspólnym wentylacji łazienki oraz WC w lokalu nr (...) należącym do powódki nie jest dobry. Przewód kominowy wentylacyjny łazienki/WC jest nieuszczelniony. W jednym miejscu przepustu stropowego w świetle przewodu wentylacyjnego nieprawidłowo znajdują się stalowe pręty (prawdopodobnie zbrojeniowe). Przewód kominowy wentylacyjny łazienki/WC lokalu nr (...) nosi ślady zużycia i długotrwałej eksploatacji oraz niestarannego wykonania w trakcie budowy - widoczne są uszkodzone, zlasowane oraz wysunięte do wnętrza przewodu cegły, wypłynięcia zaprawy oraz ubytki w zaprawie, co jest niezgodne z Polską Normą PN-89 B- (...) pkt 3.3.9. Przewód posiada także nieprawidłowe zawężenia i zmianę przekroju, co jest niezgodne z Polską Normą PN-89- (...) pkt 3.3.4. Z uwagi na powyższe kanał nie może zapewniać prawidłowej wentylacji łazienki/WC. Rozwiązaniem dla takiego stanu rzeczy jest jedynie frezowanie wnętrza kanału w celu wyrównania jego powierzchni oraz nałożenie od środka warstwy masy uszczelniającej (dok. fotograficzna k. 273).

Kanał wentylacyjny z połączeniem wspólnym wentylacji łazienki i WC jest niedrożny. Długość kanału wentylacyjnego, jaką powinien on mieć na odcinku od wlotu kanału wentylacyjnego w lokalu (od miejsca włączenia poziomego kanału blaszanego do murowanego kanału wentylacyjnego pionowego) do wylotu kanału ponad dachem wynosi 10,40 mb, a drożność kanału mierzona z poziomu dachu od wlotu kanału w dół wynosi 9 mb. Brakuje zatem odcina 1,40 mb. Na tej wysokości występuje zagruzowanie kanału, co potwierdzone zostało także w toku inspekcji telewizyjnej kamerą kominową przeprowadzonej przez biegłego (fotografia k. 274).

Niedrożność kanału wentylacyjnego jest główną, podstawową przyczyną wadliwie działającej (nie działającej) wentylacji łazienki/WC w lokalu nr (...) przy ul. (...). Niedrożność ta winna być usunięta w trybie pilnym.

Zbiorny kanał wentylacyjny łazienki i WC w postaci wspólnego kanału poziomego nie jest zgodny z przepisami prawa budowlanego i może mieć negatywny wpływ na system wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu powódki. Wadliwe usytuowanie kratki wentylacyjnych (rozmoszczenie w kanale poziomym w pierwszej kolejności kratki WC, przez którą do wnętrza kanału dostaje się powietrze z WC, które swoją objętością wypełnia kanał i nie pozwala w pełni usuwać powietrza z łazienki) oraz nieprawidłowe otwory nawiewne w drzwiach od łazienki i WC mogłyby mieć wpływ na system wentylacji grawitacyjnej w lokalu w przypadku, gdyby kanał wentylacyjny był drożny. W analizowanym przypadku te elementy nie przyczyniły się jednak do ograniczenia działania wentylacji i pozostają bez większego wpływu na funkcjonowanie wentylacji, z uwagi na niedrożność kanału wentylacyjnego w części pionowej murowanej. **(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu kominarstwa P. R. k. 265-278)**

Nie można ustalić daty powstania zagruzowania kanału wentylacyjnego pionowego. Mogło ono powstać przy wznoszeniu budynku, jak i w trakcie eksploatacji, mogłoby także powstać gdyby ktoś powyżej lokalu powódki wykonywał prace remontowe – mógłby doprowadzić do zagruzowania przewodu, np. gdyby na ścianie, na której znajdują się przewody kominowe wykonywano jakieś rozkucia przy montażu rur wodnych czy kanalizacyjnych.

Nie ma takiej możliwości aby nie zauważyć niedrożności komina w czasie okresowych kontroli kominarskich. Jest to podstawowe badanie wchodzące w skład okresowej kontroli.

Do sprawdzenia kanału nie było konieczne zdemontowanie rury blaszanej zamontowanej na odcinku przebiegającym przez mieszkanie powódki. Do stwierdzenia zagruzowania kanału nie trzeba było używać kamery kominowej tylko podstawowych narzędzi kominarskich.

Przyczyną zawilgocenia mogłoby być nierozuszczelnianie okien przez lokatorów, ale biegły tego nie mógł stwierdzić, natomiast główną przyczyną zawilgocenia była niedrożność wentylacji. **(ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu kominarstwa P. R. k. 301-301v)**

Zagrzybienie powstaje 10-12 miesięcy. (**okoliczność niesporna**)

Z powodu niedrożności kanału wentylacyjnego w łazience lokalu powódki powstały: bardzo widoczne wykwity pleśni na suficie w części nad wanną, odparzenia, wykwity pleśni i zagrzybienie tynku powyżej płytek na ścianach w rejonie nad wanną, umywalką oraz przy kratce wentylacyjnej, zagrzybienie spoin / fug/ płytek ściennych szczególnie w rejonie wanny i umywalki, uszkodzenia tynków przedstawione na k. 270, 359, 360 i 361 akt sprawy. Pomieszczenie łazienki z uwagi na powstałe uszkodzenia wykończeniowej struktury budowlanej ścian i sufitu, w wynikające z braku drożności kanału wentylacyjnego wymaga przeprowadzenia prac remontowych, w tym odgrzybiania. Wartość tych prac – wysokość szkody związanej z niedrożnością kanału wentylacyjnego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wynosi 6.539,32 zł. (**pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa, prac projektowych i wycen J. D. k. 448-459, ustna opinia uzupełniająca k. 497v-498**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie były kwestionowane przez strony, a także na podstawie dowodu z przesłuchania stron, w tym powódki i wszystkich trzech pozwanych, oraz świadków M. R. (1), K. Ł., D. P., E. M. i M. K. (2), przy czym zeznania świadków K. Ł., D. P. i E. M. Sąd uznał za wiarygodne jedynie w zakresie, w jakim stały się one podstawą ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie.

Sąd częściowo odmówił wiarygodności zeznaniom świadków K. Ł., D. P. i E. M. – w zakresie w jakim twierdzili oni, że przed (...) syn powódki M. R. (1) nie zgłaszał zastrzeżeń co do działania wentylacji w lokalu nr (...), w tej części zeznania świadków były bowiem nie tylko sprzeczne z zeznaniami świadków M. R. (1) i M. K. (2) (z których wynikało, że zastrzeżenia takie zostały zgłoszone już w II połowie 2010 roku), ale także z treścią pisma skierowanego przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do M. R. (1) w dniu 20 maja 2011 roku (k. 25), z którego wynika, że pismo M. R. (1) z 16 maja 2011 roku było „kolejnym pismem”.

Przede wszystkim jednak depozycje świadków K. Ł., D. P. i E. M. zostały uznane za niewiarygodne w zakresie, w jakim świadkowie podawali, że przeglądy kominiarskie od 2012 roku nie wskazywały na niedrożność kanału wentylacyjnego w lokalu powódki. Zeznania te były bowiem sprzeczne z resztą zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci zeznań świadka M. R. (1), dowodu z przesłuchania samych kominiarzy pozwanych Z. R. (1) i B. R., zapisem na płycie CD z badania z dnia 16 lutego i 12 lipca 2012 roku i treścią protokołów z kontroli kominiarskich za lata 2012-2013. Zarówno przywołani świadkowie (członkowie Zarządu WM i współniczka (...) Sp. z o.o.), jak i sam pozwany Zarządca nieruchomości (...) Sp. z o.o. w przedmiotowym postępowaniu uparcie twierdzili, że żadne kontrole nie wykazały niedrożności murowanego przewodu kominowego prowadzącego do lokalu powódki (takie też stanowisko zaprezentowano w odpowiedzi na pozew i dalszych pismach, w tym na k. 334), a pozwany Z. R. (1) nigdy nie stwierdził niedrożności. Z tej też zapewne przyczyny, ze względu na przyjętą taktykę procesową w przedmiotowej sprawie, Zarządca nie złożył opinii z okresowej kontroli przewodów za lata 2012-2013. Jednak co innego wynikało m.in. z pisma Zarządcy z 16 grudnia 2013 roku do Z. R. (1) (k. 331), w którym wskazano, że po kontroli 27.11.2013 roku Z. R. (1) stwierdził zagruzowanie przewodu kominowego do lokalu nr (...). Było to także sprzeczne z pozostałymi dowodami bezsprzecznie świadczącymi o tym, że co najmniej od stycznia 2012 roku, zarówno (...) Sp. z o.o., jak i zarząd WM, wiedzieli, że przewód jest niedrożny. W tym zakresie w pełni wiarygodne były spójne i wzajemnie uzupełniające się zeznania świadka M. R. (1) i pozwanych R.. Pozwani B. i Z. R. (2) wiarygodnie wyjaśnili, że już na początku stycznia 2012 roku stwierdzili niedrożność przewodu wentylacyjnego łazienki i poinformowali o tym lokatora M. R. (1), zarząd WM i Zarządcę. Zeznali także, że stwierdzili, iż przewód wentylacyjny jest zagruzowany na wysokości ok. 1,5 m od podłogi II piętra, a lokatorka znajdująca się w tym dniu w mieszkaniu znajdującym się piętro wyżej od mieszkania powódki (pani P. z lokalu mieszkalnego nr (...)) stwierdziła, że nie zgadza się na rozkuwanie ściany w jej lokalu. Zeznania pozwanych R. Sąd uznał zresztą generalnie za wiarygodne, przyjmując, że w protokołach z okresowych kontroli kominiarskich za lata 2009-2011 nie wykazano niedrożności murowanego kanału wentylacyjnego do lokalu powódki zapewne z uwagi na pobieżny sposób przeprowadzenia kontroli, pozwani zeznali, że badanie było przeprowadzane za pomocą urządzenia do mierzenia ciągów kominowych (poprzez jego przyłożenie

do kratki wentylacyjnych), nie twierdzili, że w latach 2009-2011 badali drożność komina wchodząc na dach, B. R. podał zresztą, że dziennie jest w 60 miejscach, co tylko potwierdza, że badanie było pobieżne.

Sąd Rejonowy oparł się ponadto na jasnych, pełnych i wewnętrznie niesprzecznych opiniach biegłego P. R. oraz biegłego J. D.. Co istotne, w swoich opiniach biegli sędziwi z zakresu kominiarstwa i budownictwa stwierdzili jednoznacznie, że niedrożność murowanego kanału wentylacyjnego (jego zagruzowanie na odcinku 1,40 od ujścia kanału blaszanego do murowanego) jest podstawową przyczyną wadliwie działającej wentylacji łazienki/WC lokalu powódki, a raczej przyczyną całkowitego niedziałania tej wentylacji, która winna być usunięta w trybie pilnym. Jednocześnie jednoznacznie wskazali, że niedrożność wentylacji jest główną przyczyną zawilgocenia i powstania wykwitów pleśni oraz zagrzybienia. Oceniając opinie tych biegłych sądowych Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wniosków, są one bowiem rzetelne, logiczne oraz w sposób wyczerpujący wyjaśniają budzące wątpliwości kwestie. Biegli opracowali opinie w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz swoje spostrzeżenia poczynione podczas dokonywania wizji lokalnej, rozważyli również wszelkie istotne dla wydania opinii kwestie. Biegli odnieśli się także co do zgłoszonych do ich opinii zarzutów, a w konsekwencji po wydaniu ustnej opinii uzupełniającej, strony tych opinii nie kwestionowały i nie zgłaszały żadnych dalszych zarzutów, ani tym bardziej wniosku o powołanie innych biegłych.

Tych samych przymiotów nie można jednak przypisać opiniom biegłych Z. M. i K. S., stąd opinie te nie stały się podstawą poczynionych ustaleń faktycznych. Opinia biegłego M. w zasadzie nie była przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż sam biegły dostrzegł konieczność wydania w przedmiotowej sprawie opinii przez biegłego kominiarza celem stwierdzenia drożności przewodu kominowego, a ponadto omawiana opinia zawierała wiele nieuzasadnionych tez i wniosków (np. co do sporadycznego otwierania okien), stanowiących wyraz dowolnych przypuszczeń biegłego, nie znajdujących oparcia w materiale dowodowym. Biegły S. z kolei w opinii pominął m.in. to, że na ścianie był karton gips, stąd przeprowadzone przez niego wyliczenia dotyczące wysokości szkody nie mogły się ostać. Strony zgłosiły do opinii obu biegłych szereg zastrzeżeń, które Sąd uznał za uzasadnione.

W myśl art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd obowiązany jest dopuścić dowód z opinii biegłego, w celu zasięgnięcia jego opinii. W świetle stanowiska judykatury zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy (por. wyrok SN z dnia 11.07.1969 r., I CR 140/69, OSNC 1970, nr 5, poz. 85; wyrok SN z dnia 19.12.2006 r., V CSK 360/06, LEX nr 238973). Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7.11.2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64; wyrok SN z dnia 15.11.2002 r., V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych (...) Sp. z o.o. i B. R..

Rozważania w niniejszej sprawie należy rozpocząć od przypomnienia, że wszyscy trzej pozwani nie uznali powództwa i wnosili o jego oddalenie.

(...) Sp. z o.o. kwestionował twierdzenie faktyczne o niedrożności kanału wentylacyjnego, podnosił, że powierzył przeprowadzenie przeglądów kominiarskich Z. R. (1) bądź B. R. jako profesjonalistom, którzy od 2007 roku nigdy nie stwierdzili niedrożności kanału, a w opiniach z przeprowadzanych przeglądów wskazywali, że przewód wentylacyjny do lokalu nr (...) jest drożny, na czym (...) Sp. z o.o. się opierała, zatem zachodzą okoliczności egzoneracyjne z art. 429 k.c. Ponadto pozwany (...) kwestionował wykazanie związku przyczynowego pomiędzy niedrożnością kanału i zagrzybieniem.

Pozwani Z. R. (1) i B. R. podnosili natomiast, że począwszy od stycznia 2012 wszystkie przeprowadzane przez nich kontrole wykazywały niedrożność kanału wentylacyjnego poprzez jego zagruzowanie na wysokości 1,50 m od ujścia kanału blaszanego do murowanego (zatem na wysokości lokalu nr (...) usytuowanego nad mieszkaniem powódki), o czym informowali lokatora, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i zlecającego przeglądy Zarządcę (...), co znajdowało także odzwierciedlenie w opiniach wydanych od stycznia 2012 roku. Podnosili, że gdy okazało się, że nie da się usunąć zagruzowania przebijakiem od góry, byli gotowi w każdej chwili przystąpić do udrożnienia kanału po uzyskaniu zgody na rozkucie ściany w lokalu piętro wyżej nr 13.

Nie powielając powyższych obszernych ustaleń faktycznych i oceny zgromadzonego materiału dowodowego podkreślić należy, że przeprowadzone postępowanie dowodowe dowiodło ponad wszelką wątpliwość, że murowany pionowy kanał wentylacyjny do łazienki/WC lokalu powódki jest niedrożny, z powodu jego zagruzowania, a niedrożność ta występuje co najmniej od 2011 roku.

Niedrożność murowanego kanału wentylacyjnego (jego zagruzowanie na odcinku 1,40 od ujścia kanału blaszanego do murowanego) jest podstawową przyczyną wadliwie działającej wentylacji łazienki/WC lokalu powódki, a raczej przyczyną całkowitego niedziałania tej wentylacji, która winna być usunięta w trybie pilnym.

Niedrożność wentylacji jest główną przyczyną zawilgocenia i powstania wykwitów pleśni oraz zagrzybienia. Nie ma najmniejszych wątpliwości, że aktywne grzyby pleśniowe w łazience na ścianach, suficie, pod kaflami naściennymi występowały już 5 marca 2012 roku, kiedy to M. R. (1) przekazał w sterylnym pojemniku pobrane w łazience fragmenty tynku wraz z powłoką malarską do badania mykologicznego, które wykonało laboratorium Politechniki (...), a którego wyników pozwani nie kwestionowali. Próbkę została zbadana przez Instytut (...), a ich analiza mykologiczna z dnia 12 marca 2012 roku wykazała, że wskutek nadmiernej, długotrwałej wilgotności w mieszkaniu powstały 4 rodzaje grzyba pleśniowego, w tym dwa należące do rodzaju C., po jednym z rodzaju P. glomerata i A., które są odpowiedzialne za choroby układu oddechowego o podłożu alergicznym.

Skoro niesporne było, że zagrzybienie powstaje w przeciągu 10-12 miesięcy i po tym okresie występuje wszędzie, a aktywne zagrzybienie w lokalu występowało już w marcu 2012 roku (data badania próbek w laboratorium), należało wysnuć z tego jedyny logiczny wniosek, że niedrożność kanału wentylacyjnego musiała istnieć już na początku 2011 roku, świadek M. R. (1) zauważył niesprawne działanie wentylacji już w II połowie 2010 roku. Co najmniej zatem okresowa kontrola z przeglądu stanu technicznego urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych za rok 2011, przeprowadzona w dniu 12 grudnia 2011 roku została wykonana pobieżnie i nieprawidłowo, stąd w sprawozdaniu z wyników tej kontroli nie ujawniono niedrożności – zagruzowania przewodu wentylacyjnego pionowego murowanego (była ona przeprowadzona pewnie jedynie poprzez zmierzenie ciągu, który już wtedy musiał być zerowy, bez wejścia na dach). Jak stanowczo stwierdził biegły z zakresu kominiarstwa, niedrożności tej nie można było nie zauważyć przy przeprowadzeniu prawidłowej kontroli okresowej, a do jej stwierdzenia nie było potrzebne użycie kamery kominowej, lecz wystarczający był podstawowy sprzęt kominarski, wystarczyło wejść na dach i zbadać długość przewodu od góry (co zresztą pozwany Z. R. (1) uczynił, tyle że dopiero w dniu 9 stycznia 2012 roku). Niemożliwym jest przecież by kanał wentylacyjny był drożny w grudniu 2011 roku, a w dniu 9 stycznia 2012 roku był niedrożny i by jednocześnie w przeciągu 2 miesięcy do 5 marca 2012 roku powstało rozległe aktywne zagrzybienie w łazience.

W roku 2010 Zakład kominarski przeszedł z ojca Z. R. (1) na syna B. R., zatem zarówno kontrola okresowa za rok 2010 (która najprawdopodobniej także była pobieżna), jak i kontrola okresowa technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych za rok 2011 przeprowadzona w dniu 12 grudnia 2011 roku, która na pewno nie była przeprowadzona prawidłowo (jej niedbałe, pobieżne przeprowadzenie bez podstawowego i obowiązkowego badania drożności przewodu od strony dachu spowodowało błędne wnioski o braku niedrożności bądź zawiera ona poświadczenie nieprawdy), były zleczone B. R. i wykonane przez pozwanego B. R., zawodowo trudniącego się wykonywaniem czynności kominarskich i prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) w Ł.. Obie kontrole były przeprowadzone na rachunek B. R. przez mistrza kominarskiego pozwanego Z. R. (1), który wówczas był już zatrudniony przez syna na 1/4 etatu na podstawie umowy o pracę.

Opinia biegłego z zakresu kominiarstwa potwierdziła, że do sprawdzenia kanału nie było konieczne zdemontowanie rury blaszanej zamontowanej na odcinku przebiegającym przez mieszkanie powódki. Do stwierdzenia zagruzowania kanału nie trzeba było używać kamery kominowej tylko podstawowych narzędzi kominarskich, zresztą przy użyciu takich podstawowych narzędzi pozwani R. stwierdzili niedrożność w styczniu 2012 roku.

Powierzenie dokonywania sprawdzenia stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i połączeń wentylacyjnych, spalinowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. w latach 2010-2013 B. R., zawodowo trudniącemu się wykonywaniem czynności kominarskich i prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Zakład kominarski Z. R. (1) w Ł. (a w latach 2007-2009 powierzenie tych czynności Z. R. (1) jako profesjonalistcie) mieściło się oczywiście z ramach uprawnień i obowiązków zarządcy wynikających z § 2 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową.

Pozwany (...) Sp. z o.o. ponosi odpowiedzialność za przedmiotową szkodę wyrządzoną powódce, zarówno na podstawie art. 429 k.c., za winę wyborze, a także na podstawie art. 415-416 k.c., za własne zaniedbania, zaniechanie usunięcia niedrożności.

Zgodnie z przepisem art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu (art. 416 k.c.). W myśl zaś przepisu art. 429 k.c., kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.

Przedsiębiorca, jako podmiot wykonujący działalność gospodarczą, musi być profesjonalistą, czyli musi mieć odpowiednie kwalifikacje, zależne od przedmiotu tej działalności. O tym, czy określona działalność ma charakter zawodowy, nie decyduje to, czy jest ona wskazana w zakresie działalności ujawnionym w ewidencji, lecz kryteria takie, jak prowadzenie danej działalności w sposób stały, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalności gospodarowania, co z kolei oznacza założenie efektywności lub wydajności, prowadzenie na własny rachunek oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym.

Jak trafnie wskazano w wyroku SA w Krakowie z dnia 18 lutego 2015 roku, w sprawie I ACa 1645/14, w świetle art. 429 k.c. inwestor jest zwolniony od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem powierzonych robót, ale nie jest zwolniony od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną jego własną winą.

Słuszne zapatrywanie wyrażone zostało także w wyroku SA w Warszawie z dnia 23 stycznia 2015 roku, w sprawie I ACa 1547/14, że zawiniony brak nadzoru nad swoim kontrahentem świadczącym usługi utrzymywania czystości świadczy o własnych zaniedbaniach spółki rodzących jej odpowiedzialność względem osób poszkodowanych złym stanem nawierzchni peronów, na podstawie art. 415 k.c. Uwolnienie się przez powierzającego od odpowiedzialności na podstawie art. 429 k.c. nie wyklucza przypisania mu odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c., jeżeli do szkody doszło wskutek własnych zaniedbań powierzającego.

Przesłankami warunkującymi odpowiedzialność na podstawie art. 429 k.c., które zostały w przedmiotowej sprawie wykazane przez powódkę, są: powierzenie wykonania czynności drugiemu, zachowanie sprawcze osoby, której powierzono wykonanie czynności, tj. szkoda i związek przyczynowy pomiędzy tym zachowaniem a szkodą.

Ciężar wykazania okoliczności egzoneracyjnych z art. 429 k.c. spoczywał natomiast na pozwanym.

O ile należy przyjąć, że pozwany „A.” Sp. z o.o. wykazał, że w latach 2010-2011 skutecznie powierzył czynności profesjonalistcie B. R., o tyle nie wykazał braku swojej winy jako powierzającego. Jak podnosi się w doktrynie, na winę w wyborze składają się dwa elementy. Pierwszy to błąd w wyborze rozumiany jako dokonanie wyboru osoby niewłaściwej – niemającej odpowiednich kwalifikacji do wykonania powierzanej jej czynności. Kwalifikacje te mogą

mieć charakter merytoryczny (np. umiejętności zawodowe) bądź też być osobistymi predyspozycjami wykonawcy (np. stan zdrowia, cechy charakteru, nawyki, skłonności itp.). Drugi element winy to negatywna ocena – możliwość postawienia osobie powierzającej wykonanie czynności zarzutu, że w konkretnej sytuacji dokonała niewłaściwego wyboru, choć mogła wybrać lepiej bądź nie wybierać w ogóle (zrezygnować z dokonania zamierzonej czynności). Zarzut ten może być uzasadniony umyślnością działania wybierającego, który celowo powierzył wykonanie czynności osobie nieodpowiedniej (o jej braku kwalifikacji wiedział). Częściej jest on jednak uzasadniony niedbalstwem – niedołożeniem należytej staranności w zgromadzeniu informacji o możliwych wykonawcach planowanej czynności i ich kwalifikacjach, niestarannym ich porównaniem i, w efekcie, błędnym wyborem.

Pozwanemu Zarządcy niewątpliwie można przypisać winę w wyborze właściwego podmiotu do przeprowadzenia kontroli kominiarskich i winę za brak kontroli podmiotu któremu powierzono wykonanie czynności, co uzasadnia jego odpowiedzialność za wyrządzenie szkody na podstawie art. 429 k.c. Zarządca nie weryfikował bowiem wcale czy kontrole przeprowadzane są starannie, czy obejmują one wszystkie badania wchodzące obowiązkowo w zakres corocznej kontroli okresowej, nie sprawdzał czy podmiot, któremu powierzono wykonanie czynności nie naraża innych osób, lokatorów, na szkodę. Zarządca bezkrytycznie opierał się na protokołach i opiniach z kontroli pomimo zgłaszania przez M. R. (1) zastrzeżeń co do drożności wentylacji, ustnie już w II połowie 2010 roku, a pisemnie od maja 2011 roku. Co najmniej zastrzeżenia te powinny stanowić dla Zarządcy asumpt do kontroli staranności i rzetelności przeglądów kominiarskich, co jednak nie miało miejsca.

Ponadto, gdy Zarządca z całą pewnością posiadał już wiedzę o niedrożności, zagruzowaniu pionowego murowanego kanału wentylacyjnego, dopuścił się kardynalnych zaniedbań w usunięciu niedrożności i przywróceniu sprawności wentylacji w lokalu nr (...). Nie dość, że nie podjął żadnych czynności zmierzających do usunięcia niedrożności, choć dokładnie wiadomo było od stycznia 2012 roku gdzie była ona zlokalizowana, to w zasadzie jedynie wyszukiwał kolejne powody uzasadniające jego bezczynność i zbywanie lokatora. Między innymi zlecał zbędne badanie przewodu kamerą kominową, choć do wykrycia niedrożności, która była już wykryta, wystarczające było użycie podstawowych narzędzi kominiarskich. Bezpodstawnie twierdził, że do zbadania drożności konieczne jest zdemontowanie blaszanego przewodu wentylacyjnego w mieszkaniu powódki i że ma tego dokonać lokator (co następnie miało tłumaczyć bierność Zarządcy), choć biegły z zakresu kominiarstwa taką konieczność stanowczo wykluczył. Żądał potwierdzenia tytułu do lokalu i pełnomocnictw od lokatora, co do którego wiedział, że takowe pełnomocnictwo posiada, skoro głosował nad uchwałami zarządu WM. Treść pism Zarządcy, a także Zarządu WM, zwłaszcza pisma k. 25 jest po prostu niegrzeczna, żeby nie powiedzieć prostacka. Takie zaniechanie w wykonywaniu podstawowych obowiązków zarządczych, uzasadnia odpowiedzialność Zarządcy na podstawie art. 415 i 416 k.c.

Sąd Rejonowy w pełni podziela stanowisko wyrażone przez SA w W. w wyroku z dnia 27 marca 2014 roku, w sprawie I ACa 893/13, a wskazujące na to, że nawet skuteczne powierzenie czynności osobie trzeciej, które na podstawie art. 429 KC zwalnia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem danych czynności, nie wyklucza odpowiedzialności powierzającego za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniechaniem, najczęściej odpowiedzialność ta oparta będzie na art. 415 k.c. Przypisanie odpowiedzialności za własne działanie wymaga wykazania, że szkoda pozostaje w normalnym związku przyczynowym z własnym zaniechaniem powierzającego, co wykazano w przedmiotowej sprawie.

Odpowiedzialność kominiarza B. R. za przedmiotową szkodę, nie uchyla zatem współodpowiedzialności Zarządcy, który po stwierdzeniu niedrożności zaniechał przedsięwzięcia czynności mających na celu usunięcia niedrożności (por. wyrok SN z dnia 13 czerwca 1967 roku, II CR 227/67, niepubl.; wyrok SN z dnia 6 marca 1973 roku, II CR 651/72, OSNCP 1974/2/25).

Zgodnie z przepisem art. 430 k.c. , kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności.

Jak już wcześniej wskazano, niedrożność kanału wentylacyjnego musiała istnieć co najmniej już na początku 2011 roku, co najmniej zatem okresowa kontrola z przeglądu stanu technicznego urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych za rok 2011, przeprowadzona w dniu 12 grudnia 2011 roku przez Zakład (...) w Ł. została wykonana pobeżnie i nieprawidłowo, czym niewątpliwie wyrządzono powódce szkodę, skoro niedrożność była podstawową przyczyną niedziałania wentylacji i powstania zagrzybienia, zaś podmiotem odpowiedzialnym za szkodę wobec powódki jest pozwany B. R., na podstawie art. 430 k.c.

Kontrole okresowe za lata 2010-2011 były przeprowadzone na rachunek B. R. przez mistrza kominarskiego pozwanego Z. R. (1), który wówczas był już zatrudniony przez syna na 1/4 etatu na podstawie umowy o pracę. B. R. odpowiada zatem na zasadzie ryzyka za szkody wyrządzone osobom trzecim przez swojego pracownika, na podstawie art. 430 k.c., za czynności wykonywane przez ojca – pracownika, któremu powierzył przeprowadzenie kontroli, zgodnie z zasadą cuius commodum eius periculum. Niewątpliwie były to bowiem czynności wykonywane przez Z. R. (1) na rachunek przełożonego B. R..

Sam pozwany Z. R. (1) za niestaranne kontrole okresowe w latach 2010-2011, które pozostawały w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą powódki, nie ponosi jednak odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną H. R., z uwagi na to, że kontrole te przeprowadził jako pracownik Zakładu kominarskiego syna, zaś pracownik, który przy wykonywaniu obowiązków pracowniczych wyrządził nieumyślnie szkodę osobie trzeciej, nie ponosi wobec niej odpowiedzialności cywilnej (umyślne wyrządzenie tej szkody w przedmiotowej sprawie nie zostało natomiast udowodnione). Zobowiązany do naprawienia szkody jest w takim przypadku wyłącznie pracodawca, co wynika z treści art. 120 § 1 k.p., znajduje także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 12 czerwca 1976 roku, III CZP 5/76, OSNCP 1977/4/61. Uzasadniało to oddalenie powództwa wobec pozwanego Z. R. (1), o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku.

Z uwagi na to, że zarówno pozwany (...) Sp. z o.o. (na podstawie art. 429 k.c., a także art. 415-416 k.c.), jak i pozwany B. R. (na podstawie art. 430 k.c.) odpowiadali wobec powódki za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność była solidarna, co wynikało wprost z treści art. 441 k.c.

Rozmiar szkody powódki Sąd ocenił w oparciu o opinię biegłego sądowego J. D., której strony nie kwestionowały. W myśl przepisu art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Zgodnie z przyjętym zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie poglądem pod pojęciem szkody należy rozumieć różnicę pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, jaki zaistniał po zdarzeniu wywołującym szkodę, a stanem tego majątku, jaki istniałby, gdyby nie doszło do zdarzenia szkodzącego. Co do zasady wysokość odszkodowania winna odpowiadać kosztom usunięcia wskazanej wyżej różnicy w wartości majątku poszkodowanego. Podmiot odpowiedzialny jest zobowiązany zwrócić poszkodowanemu wszelkie celowe i ekonomicznie uzasadnione wydatki poniesione w celu przywrócenia poprzedniego stanu rzeczy uszkodzonej, do których należy zaliczyć w zasadzie także koszt nowych części i innych materiałów, jeżeli ich użycie było niezbędne do naprawienia uszkodzonej rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 października 1972 r., II CR 425/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 111).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c.

Z tej przyczyny orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W punkcie 3 sentencji wyroku, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie, w pozostałym zakresie, w którym powódka cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się dochodzonego roszczenia, uznając, że nie było to sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego ani nie zmierzało do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

Z uwagi na to, że wysokość szkody w przedmiotowej sprawie była wprost uzależniona od opinii biegłego z zakresu budownictwa, czyli poddana ocenie Sądu, o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., stąd

Sąd włożył na pozwanych (...) i B. R. obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jakie powódka H. R. poniosła celem dochodzenia jej słusznych praw.

Na koszty te złożyły się: opłata od pozwu 450 zł, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez adwokata w wysokości 1.200 zł (§ 6 ust. 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, t.j. Dz. U. 2013.461), zaliczki i koszty na poczet opinii biegłych – 400 zł, 500 zł, 1.493,26 zł, 212,64 zł, 2.243,67 zł.

Z tej przyczyny Sąd zasądził od pozwanych (...) i B. R. solidarnie na rzecz powódki kwotę 6.516,57 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2016, poz. 623) w związku z art. 98 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od pozwanego (...) Sp. z o.o. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.856,31 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych - wydatków obejmujących wynagrodzenie biegłych, w zakresie, w jakim nie zostały ono pokryte przez wpłacone przez powódkę zaliczki. Znaczna część kosztów została bowiem wygenerowana w związku z kwestionowaniem przez tego pozwanego twierdzeń powódki o niedrożności kanału. Sąd odstąpił natomiast od obciążenia tymi kosztami drugiego pozwanego B. R..

Z tych przyczyn, orzeczono jak w sentencji wyroku.