

Sygn. akt I ACa 460/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)

Sędziowie: SA Dariusz Janiszewski

SA Piotr Daniszewski

Protokolant: sekr. sądowy Alicja Onichimowska

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2021 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko Z. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku

z dnia 7 listopada 2019 r. sygn. akt I C 25/15

I. oddala apelację;

II. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Piotr Daniszewski SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dariusz Janiszewski

Sygn. akt I ACa 460/20

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Słupsku w sprawie z powództwa Miasta (...) przeciwko Z. P. wyrokiem z dnia 7 listopada 2019 r. orzekł następująco:

I. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 305.027,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 100.625 zł od dnia 30.08.2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 204.402,53 zł od dnia 22 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.854,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 1.494,42 zł tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych związanych z wynagrodzeniem biegłego;

V. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 3.391,99 zł tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych związanych z wynagrodzeniem biegłego.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomością budynkowa położona w S. przy ul. (...) jest budynkiem wielomieszkaniowym. Funkcjonuje tu wspólnota mieszkaniowa, której powód jest członkiem.

W czerwcu 2006r. w budynku powyższym wyodrębnionych było 22 lokale mieszkalne, w tym lokal nr (...) i lokal nr (...), położone na poddaszu.

Właścicielami trzech lokali mieszkalnych, tj. o nr (...) były osoby fizyczne. Właścicielem pozostałych lokali, tj. o nr (...) była Gmina Miejska (...)

Przy wyodrębnianiu lokalu nr (...) została sporządzona inwentaryzacja budynku, w której wskazano, które lokale spełniają warunki do tego, by uznać je za samodzielne lokale mieszkalne. W oparciu o tę inwentaryzację ustalono udział każdego z lokali w częściach wspólnych nieruchomości.

Jeśli chodzi o strych, to został on podzielony na dwie części, jedna część strychu - o powierzchni 194,30 m<sup>(2)</sup> i 20,02 m<sup>(2)</sup> – uznana została za część wspólną, zaś druga część strychu, w której urządzone były dwa lokale mieszkalne - pozostała własnością powoda. Lokale nr (...), znajdujące się na poddaszu zostały ujęte w inwentaryzacji jako lokale stanowiące własność Gminy i do tych lokali przypisano udział w częściach wspólnych nieruchomości. Członkowie wspólnoty mieli przekonanie, że właścicielem lokali nr (...) jest Miasto (...).

W czerwcu 2006r. stan większości w/w lokali był poniżej standardu. Dach był w złym stanie – dochodziło do zalewania lokali.

W dniu 16 maja 2006r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w S. – zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)” w S., zawarło z pozwanym umowę o wykonanie robót remontowo – budowlanych budynków będących w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez (...) sp. z o.o., w tym m.in. budynku położonego w S. przy ul. (...). W dniu 26 czerwca 2006r. pracownicy pozwanego wykonywali prace remontowe na spornym budynku, używając palnika do papy termozgrzewalnej. W wyniku tego działania doszło do pożaru drewnianej konstrukcji dachowej. Na miejsce zdarzenia niezwłocznie przyjechały wozy Straży Pożarnej celem ugaszenia pożaru.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 29 stycznia 2009 r., wydanym w sprawie IIK 1108/09, pozwany został uznany winnym tego, że w dniu 26 czerwca 2006 r. w S., będąc właścicielem Zakładu (...), poprzez wadliwą organizację pracy i niewłaściwy nadzór wykonawczy polegające na zezwoleniu na wykonywanie prac dekarских dachu o konstrukcji drewnianej budynku przy ul. (...) pracownikom M. W. i W. C., nieprzeszkolonym w tym zakresie i nieuprawnionym do tego typu prac, bez żadnego nadzoru kierowniczego, godząc się tym samym na wykonywanie przez te osoby prac w nieprawidłowy sposób, przy użyciu niewłaściwej metody i użycia palnika do papy termozgrzewalnej, powodując tym samym zagrożenie sprowadzenia pożaru, w wyniku czego nieumyślnie spowodował zdarzenie mające postać pożaru zagrażającego życiu i zdrowiu wielu, co najmniej 15 osób i mieniu w wielkich rozmiarach - co najmniej 6.200.000 zł, w wyniku którego całkowitemu spaleniu uległy trzy lokale mieszkalne, więźba dachowa, strop III piętra, instalacja gazowa, elektryczna, ściany tynku i podłogi oraz urządzenia grzewcze, wodnokanalizacyjne oraz zniszczeniu uległy urządzenia i wyposażenie mieszkań położonych na niższych kondygnacjach.

Wskutek pożaru spłonęły lokale powoda nr (...). Elementami pozostałymi po pożarze były na tej wysokości trzony kominowe, niektóre ściany wewnętrzne i fragment dachu. Ściany poddasza uszkodzone przez pożar znajdowały się w stanie awaryjnym.

Wskutek pożaru i akcji gaśniczej na III piętrze uszkodzone zostały lokale nr (...), (...) Mieszkanie nr (...) zostało całkowicie zalane wodą, w dwóch pokojach strop został zerwany, w dwóch pozostałych oraz w kuchni częściowo wypalony. Mieszkanie (...) zostało całkowicie zalane, sufit przebity w 2-3 miejscach w pokoju, ściany nosiły ślady zalania, na podłodze małe kałuże. Mieszkanie nr (...) zostało całkowicie zalane, stropy ugięte. Strop nad II piętrem został zniszczony, ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne oraz ściany działowe II piętra bez widocznych uszkodzeń i ubytków były w stanie zadawalającym.

Na II piętrze zniszczeniu uległy lokale nr (...), (...) na I piętrze uszkodzone zostały mieszkania nr (...) i (...), na parterze uszkodzone zostały mieszkania nr (...), (...)

W marcu 2007r. dokonana została ocena techniczna stanu kondygnacji poniżej poddasza w budynku przy ul. (...). Stwierdzono wówczas, że podczas akcji gaśniczej zaszła konieczność użycia znacznych ilości wody, wskutek czego wszystkie kondygnacje poniżej poddasza zostały zalane wodą.

Po ugaszeniu pożaru zostały usunięte wszystkie elementy poddasza i wykonano prowizoryczne zadaszanie z użyciem folii, aby zapobiec dalszemu zamakaniu budynku podczas opadów atmosferycznych.

Po wykonaniu projektu odbudowy poddasza wykonany został nowy strop w konstrukcji żelbetowej, co wydawało się skutecznie osłoniło kondygnacje przed zalaniem. Okazało się jednak, że ściany i stropy poniżej poddasza wskutek zalania ulegają dalszej degradacji.

Sporządzono kosztorys budowlany dotyczący odbudowy mieszkań na poddaszu oraz remontu mieszkań komunalnych poniżej poddasza.

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „ul. (...)” w S. z dnia 21 sierpnia 2006r. właściciele lokali wyrazili zgodę na remont części wspólnych budynku po pożarze oraz na odbudowę ostatniej kondygnacji budynku z ustaleniem, że powstaną tam 4 lokale mieszkalne, które wspólnota przeznaczy na wynajem lub sprzedaż.

W dniu 14 listopada 2006r., reprezentująca Wspólnotę Mieszkaniową „ul. (...)”, (...) spółka z o.o. w S. podpisała z wykonawcą wyłonionym w drodze przetargu, umowę o wykonanie robót budowlanych w zakresie rozebrania nadpalonego stropu drewnianego poddasza, wykonania nowego stropu żelbetowego oraz kompleksowej odbudowy 4 mieszkań poddasza.

W dniu 6 kwietnia 2007r. Gmina M. (...), reprezentowana przez Przedsiębiorstwo (...) w z o.o. w S., zawarła z A. K. umowę na wykonanie robót rozbiórkowych związanych z zabezpieczeniem stropów drewnianych i ścian przed degradacją i niszczącym działaniem korozji biologicznej w przedmiotowym budynku. W dniu 19 listopada 2007 r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w S. jako zarządca nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zawarło z A. K. umowę o wykonanie remontu, przebudowy i modernizacji spornego budynku. Łączne wynagrodzenie wyniosło 1.259 070,34 zł. A. K. wykonał zlecone prace.

Zakres wykonanych prac objął rozebranie pozostałości budynku na poziomie poddasza oraz stropu nad III piętrem, wykonanie w to miejsce nowego żelbetowego stropu, wykonanie nowego dachu oraz zbudowanie lokali na poddaszu z nowym rozkładem. Na niższych kondygnacjach rozebrano w części ścianki działowe, na stropach drewnianych rozebrano podłogi, podsufitki, polepy, ślepy pułap, usunięto wszystkie tynki, okna, drzwi, piece i instalacje. Na stropach drewnianych wykonano nowe podsufitki z płyt gipsowo – kartonowych, ślepe pułapy z paroizolacją oraz izolacją akustyczną z wełny mineralnej, posadzki z paneli na podłożu z płyt drewnopochodnych (...). Zmieniono rozkład pomieszczeń części lokali przez wykonanie nowych ścianek działowych murowanych z gazobetonu oraz montowanych z płyt kartonowo – gipsowych. Wykonano nową instalację elektryczną, teletechniczną (RTV, domofon), gazową, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Wykonano nowe tynki gipsowe z gładzią oraz okładziny ścienne z płytek w łazienkach i kuchniach. Wykonano roboty malarskie oraz prace zewnętrzne niezwiązane bezpośrednio z pomieszczeniami lokali. W wyniku przeprowadzonych prac w budynku zmienił się rozkład

pomieszczeń oraz numeracja poszczególnych lokali, wyodrębniono także celem sprzedaży 6 lokali o nowych numerach (...)

Po wykonanym remoncie budynku doszło do sprzedaży lokali nr (...).

Wartość odbudowy lokalu nr (...) na poddaszu według cen z IV kwartału 2006 r. z uwzględnieniem stopnia zużycia wyniosła kwotę 80.360,82 zł.

Wartość brutto równa kosztom robót rozbiórkowych i zabezpieczających w lokalach poniżej poddasza powoda wyniosła 61.564,77 zł.

Wartość brutto szkody równa kosztom wykonania robót remontowych w lokalach poniżej poddasza według cen z IV kwartału 2006 r. z uwzględnieniem stopnia zużycia wyniosła kwotę 163.101,94 zł.

Pismem z dnia (...) sierpnia 2011r., doręczonym pozwanemu w dniu 22.08.2011r., powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 100.625,00 zł. tytułem naprawienia szkody wywołanej pożarem, w terminie 7 dni. Pozwany nie spełnił żądania powoda. Podstawą wyceny szkody był kosztorys T. U. – S..

Piece kaflowe, które znajdowały się w lokalach mieszkalnych powoda, zniszczonych wskutek pożaru, zostały nieodpłatnie przekazane na rzecz (...) P. Ś..

Miasto (...) nie uzyskało żadnych kwot z tytułu odszkodowania za mienie stanowiące jego wyłączną własność. Lokale nie były ubezpieczone. Wyplacone w toku postępowania likwidacyjnego kwoty dotyczyły części wspólnych nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji za wiarygodne uznał w całości zeznania wszystkich świadków – mieszkańców spornej nieruchomości oraz opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania wartości nieruchomości, A. F. (1) oraz opiniom uzupełniającym tego biegłego. Na podstawie art. 130<sup>4</sup> § 5 k.p.c., Sąd ten pominął wniosek dowodowy pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu pożarnictwa wobec nieuiszczenia przez pozwanego zaliczki, a ponadto brak było w sprawie dowodów, które pozwalałyby na wniosek, że akcja gaśnicza przebiegała w sposób nieprawidłowy. Sąd pominął również wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, albowiem dowód ten, w myśl art. 299 k.p.c., przeprowadza się w razie niewyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca.

Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powoda znajdowało swoją podstawę w art. 430 k.c. Z opisu czynu zawartego w wyroku Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 29 stycznia 2009 r. Sąd ten wywiódł, że pracownicy powoda – prowadzącego Zakład (...), nieprawidłowo wykonali prace remontowe na dachu budynku przy ul. (...) w S., albowiem użyli niewłaściwej metody palnika do papy termozgrzewalnej, wskutek czego doszło do pożaru budynku i zostali skazani za czyn z art. 163 § 2 k.k. w zw. z art. 163 § 1 pkt 1 k.k. Nadto sam pozwany został uznany za winnego czynu z art. 163 § 2 k.k. w zw. z art. 163 § 1 pkt 1 k.k.

W świetle powyższego, oraz na mocy art. 11 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną pożarem. Za niezasadny Sąd ten uznał zarzut pozwanego, jakoby w sprawie wystąpiła negatywna przesłanka procesowa, a mianowicie brak legitymacji procesowej czynnej. Zebrane w sprawie dowody, w szczególności uproszczona inwentaryzacja budowlana (k. 729) oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali (k. 741 i k. 742) wskazują w sposób niebudzący wątpliwości, że powód na moment wystąpienia szkody był właścicielem lokali mieszkalnych o nr (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...). Natomiast z opinii technicznej z dnia 15.03.2007r. (k. 107), a także z opisu czynu ze sprawy IIK 1108/09 wynikało, że lokale te zostały zniszczone wskutek pożaru. Stąd powodowi przysługiwało roszczenie odszkodowawcze względem pozwanego.

Pozwany zarzucał, że zakres szkody był zbyt szeroki. Obejmuje bowiem elementy stanowiące część wspólną nieruchomości (instalacje, ściany, stropy). Nadto podniósł, że remont przeprowadzony przez powoda stanowił w

istocie ulepszenie rzeczy, a nie przywrócenie jej poprzedniego stanu (np. zamiana sposobu ogrzewania, wymiana instalacji, wymiana okien i drzwi). Podał też, iż część prac remontowanych nie pozostawała w adekwatnym związku przyczynowym z pożarem, np. wymiana wszystkich instalacji: wodno – kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej), a także wymiany okien.

Z poglądem tym Sąd Okręgowy się nie zgodził. Powód bowiem nie objął żądaniem, poza kondygnacją poddasza, takich elementów jak wymiana okien, postawienie lub przestawienie ścian czy też wymiana w tych lokalach instalacji centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjnych. Żądaniem objął natomiast: tynki ścienne (zbitcie i położenie na osuszonych powierzchniach), sufity (zbitcie i położenie na osuszonym podłożu), podłogi (czyszczenie, konserwacja, częściowa wymiana), instalacje elektryczne w zakresie indywidualnego lokalu, stolarkę drzwiową i okienną w zakresie czyszczenia i konserwacji. Na poparcie swego stanowiska przywołał kosztorys budowlany sporządzony przez G. K. z września 2014r., załączony do akt sprawy. Z resztą i biegły sądowy, A. F. wskazał, iż zakresem szkody nie obejmował części wspólnych nieruchomości za wyjątkiem niewielkiego fragmentu części wspólnych, to jest elementów wypełnienia stropów drewnianych i przedstawił uzasadnienie takiego stanowiska.

Sąd ten wskazał, że zakres określonej przez powoda szkody nie dotyczył elementów nieruchomości wspólnej, a obejmował elementy wyodrębnionych lokali mieszkalnych, nie przekraczał zatem granic prawa własności powoda.

Odnosząc się do zarzutu braku własności lokali (...) (jako rzekomej części wspólnej) Sąd pierwszej instancji wskazał, że z dokumentu w postaci uproszczonej inwentaryzacji budowlanej z lipca 1999r. wynika, że lokale nr (...) zostały ujęte w inwentaryzacji jako samodzielne lokale mieszkalne, a do części wspólnych został zaliczony strych, ale w pozostałym zakresie. Z powyższego wynika, że Gmina M. (...) - dotychczasowy właściciel, nie zaliczył całej powierzchni ostatniej kondygnacji budynku do nieruchomości wspólnej. Wyłączył z niej część, która została zaadoptowana na lokale mieszkalne nr (...).

Sąd ten uznał również za niezasadny zarzut pozwanego, jakoby powód współprzyczynił się do powstania szkody, a konkretnie działająca w jego imieniu (...), spółka z o.o. Pozwany wskazał, że wskutek zaniechania administratorów w częściach wspólnych budynku składowane były materiały łatwopalne. Z powyższego nie wynika jednak w żaden sposób, jakoby powyższa okoliczność miała wpływ na pożar, bądź jego rozmiar.

Za gołosłowny uznano zarzut, jakoby straż pożarna przyczyniła się do szkody, gdyż nieudolnie przeprowadziła akcję gaśniczą, gdyż nie potwierdzono tego żadnym dowodem. Nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut pozwanego, jakoby powód nie minimalizował szkody, gdyż oddał nieodpłatnie instytucji kulturalnej piece pochodzące ze zniszczonych lokali, a winien je sprzedać. Pozwany nie udowodnił, aby piece posiadały wartość transakcyjną oraz aby w ogóle nadawały się do obrotu.

Sąd pierwszej instancji skonstatował, że wskutek pożaru powód poniósł szkodę w postaci dwóch lokali mieszkalnych, tj. 10 i 11, które to lokale spłonęły, oraz szkodę w postaci zniszczenia lokali mieszkalnych powoda położonych poniżej poddasza. Żądanie naprawienia szkody było zatem zasadne.

Zdaniem Sądu I instancji, podnoszona przez pozwanego kwestia zakresu faktycznego remontu, ulepszeń budynku i lokali itd. oraz sprzedaż lokali powstałych po remoncie pozostała indyferentna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy - albowiem granice przedmiotowej szkody zostały wyznaczone żądaniem powoda, który domagał się zwrotu hipotecznych kosztów odbudowy lokali nr (...) oraz przywrócenia stanu lokali powoda położonych poniżej poddasza do stanu przed szkodą.

W zakresie wartości odbudowy lokalu nr (...) oraz wartości prac remontowych lokali, Sąd ustalił odszkodowanie z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Za takim rozwiązaniem przemawiała okoliczność, iż lokale powoda posiadały niski standard.

W oparciu o powyższe, Sąd uznał, że domaganie się kosztów remontu powyższych lokali polegającego na skuciu starych tynków, sufitów i podłóg, położenia w to miejsce nowych, odświeżenia stolarki okiennej i drzwiowej oraz położenia

instalacji elektrycznej - bez uwzględnienia stopnia zużycia tych lokali - a określone przez biegłego na kwotę 466.005,56 zł, stanowiłoby wzbogacenie po stronie powoda. Dlatego też Sąd ten przyjął kwotę 163.101,94 zł jako adekwatną do rozmiaru szkody powoda. Co do odbudowy lokali nr (...) Sąd przyjął kwotę 80.360,82 zł. – z tych samych względów.

Co do kosztów robót rozbiórkowych i zabezpieczających w lokalach poniżej poddasza powoda Sąd I instancji uznał, że jest to kwota 61.564,77 zł. Tej wartości Sąd nie pomniejszył o stopień zużycia, albowiem ich poniesienie nie było związane z taką okolicznością.

Ostatecznie wysokość szkody Sąd pierwszej instancji ustalił na kwotę 305.027,53 zł. (163.101,94 zł + 80 360,82 zł + 61 564,77 zł). Wartości te Sąd ustalił w oparciu o przywołaną już opinię biegłego sądowego, A. F. (1).

Na wysokość szkody pozostawało bez wpływu twierdzenie pozwanego, jakoby powód otrzymał odszkodowanie w ramach postępowania likwidacyjnego z (...) S.A. Postępowanie likwidacyjne rzeczywiście się toczyło pod nr szkody (...), jednak jako poszkodowana występowała w nim Wspólnota Mieszkaniowa „ul. (...)” w S., a nie powód jako właściciel lokali mieszkalnych.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut przedawnienia roszczenia. Powód oparł się na odpowiedzialności deliktowej pozwanego, a ta nie budziła wątpliwości. Nadto czyn pozwanego opisany w wyroku karnym z dnia 29 stycznia 2009 r. miał charakter występku, co skutkowało uznaniem, że do terminu przedawnienia roszczenia ma zastosowania art. 442<sup>1</sup> par 2 k.c. Zatem roszczenie powoda na moment jego wniesienia nie uległo przedawnieniu.

Ostatecznie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 415 k.c. i art. 430 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku. O odsetkach ustawowych oraz ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Co do kwoty 100.625 zł, data wymagalności została wyznaczona pismem powoda z dnia (...).08.2011r., a w dalszym zakresie – złożeniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art 98 § 1 i § 3 k.p.c. art. 99 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078), mając na uwadze, iż powód wygrał proces w 53 %. O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd ten orzekł na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, mając na uwadze zakres wygranej każdej ze stron.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł pozwany zaskarżając go w części tj. w zakresie punktów pierwszego, trzeciego i piątego. Orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie: art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez niewykazanie przez powoda prawa własności elementów budynku będących przedmiotem szkody;

1. nieuwzględnienie braku legitymacji czynnej powoda;

2. nieuwzględnienie kwestii własności poddasza, ścian w budynku przy ul. (...) w S. i instalacji elektrycznej jako okoliczności determinującej oznaczenie podmiotu poszkodowanego: Miasta (...) czy Wspólnoty Mieszkaniowej S. (...) w S.;

3. nieuwzględnienie okoliczności, że wykonane prace po pożarze spowodowały przebudowę, modernizację i podniesienie standardu budynku i lokali. Pozwany zaś winien odpowiadać za rzeczywistą szkodę, tj. odtworzenie stanu pierwotnego i nie jest zobowiązany do zapłaty kwoty, która wynikałaby z użycia do remontu i odbudowy lepszych materiałów niż te które były zastosowane w przedmiotowym budynku;

4. nieuwzględnienie okoliczności, że (...) S.A. wypłaciło odszkodowanie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej S. (...);

5. pozwany w swojej odpowiedzi na pozew zakwestionował wszystkie wyceny przedłożone przez powoda jako załącznik do pozwu, a mimo to Sąd oparł swoje orzeczenie także na tych „prywatnych” opiniach przedstawionych przez powoda;

6. nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w poprzez oddalenie powództwa w całości na koszt powoda , a w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku - o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji na koszt pozwanego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne, co tym samym nie wymaga ich ponownego przytaczania.

Za chybiony Sąd uznaje najdalej idący zarzut apelacji dotyczący braku legitymacji czynnej powoda, z czym wiąże się przekonanie skarżącego o niewykazaniu przez powoda jego prawa własności do uszkodzonych elementów budynku, co do których domagał się zapłaty odszkodowania przez pozwanego. Skarżący kwestionując prawo własności powoda neguje, aby okoliczność tę mogły potwierdzać złożone przez powoda wydruki elektroniczne księgi wieczystej, a także - aby status lokali nr (...) usytuowanych na poddaszu jako stanowiących własność powoda - mogły potwierdzać zawarte przez powoda umowy najmu z osobami trzecimi, jako że w przekonaniu skarżącego strychy i poddasza są zawsze traktowane jako części wspólne nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Nie podzielając argumentacji skarżącego Sąd Apelacyjny wskazuje, że Sąd Okręgowy na wykazanie faktu istnienia wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości przy ul. (...) z udziałem powoda odwołał się do wydruków elektronicznej księgi wieczystej (k. 10 -34). Zgodnie z twierdzeniami skarżącego, w myśl art. 36<sup>1</sup> ust. 7 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd. Jedynie wydruki dokumentów dokonane według sformalizowanych zasad (określonych w art. 36<sup>4</sup> ust. 4 tej ustawy) mają moc dokumentów wydawanych przez sąd, jeżeli posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

O ile jednak tryb przewidziany w art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy nie został wdrożony, to nie ma zdaniem Sądu Apelacyjnego przeszkód, aby przedmiotowe wydruki uznać za „inne środki dowodowe”, o jakich mowa w art. 309 k.p.c., pozwalający na czynienie na ich podstawie ustaleń faktycznych. Nie korzystają one wprawdzie z domniemań, jakie towarzyszą dokumentom (art. 244 k.p.c., art. 245 k.p.c.), jednakże świadczą one o istnieniu określonego zapisu w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w chwili dokonywania wydruku.

Co jednak istotniejsze, wydruki te nie są jedynymi dowodami pozwalającymi ustalić status powoda jako właściciela do tych części budynku, z którymi wiąże się dochodzone roszczenie odszkodowawcze. Mianowicie umknęło skarżącemu, że Sąd Okręgowy poczynił ustalenia także na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych KW (...), KW (...), KW (...) i (...) (koperty k. 741 -743 i k. 758), z których wynika, że po raz pierwszy do wyodrębnienia jakiegokolwiek lokalu w nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) doszło w dniu 25 maja 1998 r. – lokal oznaczony numerem jeden.

W akcie notarialnym z powyższej wskazano, że Gmina Miejska (...) była właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w S. zabudowanej budynkiem mieszkalnym i jako właściciel, wraz z nabywcą, dokonała ustanowienia odrębnej własności wspomnianego lokalu i jego sprzedaży. W takim wypadku zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali, dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Lokale niewyodrębnione nie stanowią części składowej nieruchomości wspólnej, a ich ogół jest przedmiotem własności dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Powyższe znalazło odzwierciedlenie w orzecznictwie Sadu Najwyższego - lokale samodzielne w rozumieniu ust. 2, które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przypadają pożytki oraz przychody z tych lokali (wyrok z dnia 21 października 2003 r., I CK 156/02, OSNC 2004/11, poz. 285).

Zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądu Okręgowego, mającymi podstawę we wskazanych wyżej dokumentach z ksiąg wieczystych, do ustanowienia odrębnej własności kolejnego lokalu doszło w dniu 19 października 1998 r. – lokal oznaczono numerem cztery. Co do pozostałych lokali, to do daty pożaru nie dochodziło już do sukcesywnego dalszego ich wyodrębniania, pozostały zatem własnością dotychczasowego właściciela, zgodnie z przywołanym wyżej art. 4 ust. 1 u.w.l. Dotychczasowy właściciel wraz z właścicielami lokali stanowiących odrębną własność - nr 1 i 4 - utworzył wspólnotę mieszkaniową (art. 6 u.w.l.). Zasadnie zatem Sąd Okręgowy przyjął, że pozostałe lokale jako niewyodrębnione - stanowiły własność powoda, co dotyczy także lokali nr (...) usytuowanych na strychu, a które uzyskały przymiot samodzielności, a co wynika z inwentaryzacji budowlanej sporządzonej w lipcu 1999 r.

Ubocznie tylko warto podkreślić, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, na przeszkodzie do uznania samodzielności lokalu mieszkalnego nie stoi potrzeba przeprowadzenia pewnych robót, mających na celu przystosowanie lokalu do korzystania z niego jako odrębnego mieszkania, np. przez wybudowanie kuchni, łazienki, albo przebudowy instalacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2017 r., II CSK 719/16, LEX nr 231224).

Skarżący zdaje się wywodzić swoje przekonanie o tym, jakoby lokale nr (...) stanowiły część wspólną nieruchomości, z faktu ich położenia na strychu, który jego zdaniem zawsze traktowany jest jako część wspólna; nadto kwestionuje aby sam fakt zawarcia przez powoda umów najmu tych lokali mógł wyłączyć je z zakresu części wspólnych i kreować po jego stronie prawo własności; podobnie dezawuuje ustalenia Sądu a quo o przekonaniu członków wspólnoty o przysługującym powodowi prawie własności do spornych lokali.

Nie podziеляjąc zarzutów skarżącego, Sąd Apelacyjny podkreśla, że umowy najmu spornych lokali zostały zawarte odpowiednio w dniach 18 czerwca 1990 r. i 23 lutego 1994 r., a więc jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co nastąpiło w dniu 1 stycznia 1995 r. W tym czasie Gmina Miejska (...) była wyłącznym właścicielem nieruchomości, co wynika z przytoczonych wyżej dokumentów z ksiąg wieczystych. Lokale nr (...), w dacie wyodrębniania lokali nr (...), a tym samym – w dacie ukształtowania się wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...), służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemców wybranych przez Gminę Miejską (...) w okresie, gdy była jeszcze wyłącznym właścicielem całej nieruchomości. Zatem oczywistym jest, że z uwagi na swój wyżej opisany status, w dacie wyodrębnienia własności lokali nr (...), nie mogły służyć do użytku także pozostałym właścicielom, oprócz powoda.

Zgodnie z art. 3 ust.2 u.w.l, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jest to definicja na tyle ogólna, że w jej świetle kategoria części wspólnej nieruchomości ma charakter funkcjonalny i jest zarazem na tyle elastyczna, że status prawny danego elementu nieruchomości budynkowej zależy od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako części wspólnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 maja 2016 r., VI ACa 605/15, LEX nr 2076729).

W konsekwencji, w okolicznościach niniejszej sprawy, akcentowany przez skarżącego fakt umiejscowienie lokali nr (...) na strychu nie może być utożsamiany z automatycznym uznaniem ich przynależności do części wspólnych całej nieruchomości. Kryterium, jakie o tym decyduje, jest bowiem przeznaczenie danej części budynku do użytku wszystkich właścicieli; skoro zaś jeszcze w stanie prawnym poprzedzającym wejście w życie ustawy o własności lokali lokale oznaczone nr (...) były wykorzystywane przez ówczesnego wyłącznego właściciela na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców S., podobnie zresztą jak w przypadku lokali położonych na niższych kondygnacjach budynku, to z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej( po wyodrębnieniu pierwszego lokalu) nie mogły one wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, pozostawały własnością dotychczasowego właściciela. Ta część strychowa budynku, w której usytuowane są sporne lokale, jeszcze przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciła bowiem funkcję



przypisywaną zazwyczaj strydom i poddaszom, to jest charakter ogólnie dostępnej dla mieszkańców danego budynku przestrzeni do wykorzystania na cele gospodarcze (przechowywanie, magazynowanie, suszarnia itp.).

**Stanowisko powyższe ma swoje uzasadnienie w judykaturze - w postanowieniu z dnia 16 września 2016 r. (IV CSK 786/15, LEX nr 2165588) Sąd Najwyższy stwierdził, że zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, niewyodrębnione samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 tej ustawy nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, lecz są wyłączną własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości. Niewyodrębnionych samodzielnych lokali nie można uznać za części budynku nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w art. 4 ust. 2 ustawy o własności lokali.**

W tym stanie rzeczy całkowicie chybiona jest argumentacja apelującego zarzucająca, iż wspólnota mieszkaniowa nie podjęła uchwały w sprawie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu dotyczący zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej – sporne lokale nie miały bowiem takiego charakteru w chwili ukonstytuowania się wspólnoty po wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 października 2004 r. (II CK98/04, LEX nr 322021), o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości.

Reasumując, nie sposób zatem żadną miarą zgodzić się z twierdzeniami skarżącego, jakoby legitymację czynną w niniejszym sporze odnośnie do lokali nr (...) i lokali położonych na niższych kondygnacjach miała Wspólnota Mieszkaniowa, nie zaś powód. Podkreślić w tym miejscu należy – ponieważ i tego rodzaju zarzuty podnosił pozwany w apelacji – że Wspólnota Mieszkaniowa również była poszkodowana w wyniku niniejszego pożaru i uzyskała odszkodowanie w kwocie 164.915,96 zł od ubezpieczyciela (...) Spółki Akcyjnej za zniszczenie części wspólnych nieruchomości. Nie sposób jednak utożsamiać części wspólnych objętych odszkodowaniem wypłaconym na rzecz wspólnoty, z roszczeniem dochodzonym w niniejszej sprawie przez powoda, gdyż występuje on jako właściciel spalonych i zniszczonych lokali, i wyłącznie z tego tytułu domaga się naprawienia szkody. Materiał zebrany w aktach szkodowych w ramach postępowania likwidacyjnego w żaden sposób nie daje podstaw do postawienia tezy, aby wyceny wówczas sporządzone odnosiły się do lokali mieszkalnych stanowiących własność powoda. Zatem również w tym zakresie wywody apelującego nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie podziela również zarzutów skarżącego w przedmiocie przedawnienia roszczenia.

Stanowisko swoje skarżący wywodzi z treści art. 646 k.c. statuującego dwuletni termin przedawnienia dla roszczeń wynikających z umowy o dzieło, który miałby mieć zastosowanie do zawartej przez strony umowy o prace remontowe - naprawcze. Rzecz jednak w tym, że powód nie kierował roszczeń wobec pozwanego z tytułu nienależytego wykonania umowy, lecz z tytułu jego zawinienia w spowodowaniu pożaru remontowanego budynku i domagał się naprawienia szkody z tytułu deliktu, stwierdzonego zresztą prawomocnym wyrokiem karnym skazującym, do którego zresztą powód w pozwie wyraźnie się odwołał.

Jak wynika z art. 443 k.c., okoliczność, że działanie lub zaniechanie, z którego szkoda wynikła, stanowiło niewykonanie lub nienależyte wykonanie istniejącego uprzednio zobowiązania, nie wyłącza roszczenia o naprawienie szkody z tytułu czynu niedozwolonego, chyba że z treści istniejącego uprzednio zobowiązania wynika co innego. Mając zatem powyższą normę prawną na uwadze oraz przytoczone w pozwie okoliczności co do czynu, za który pozwany został skazany, Sąd Okręgowy słusznie zatem poruszał się w obrębie przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego, jako że nawiązanie w pozwie do zawartej przez strony umowy wyjaśniały jedynie przyczynę obecności pracowników pozwanego na terenie nieruchomości powoda, kiedy to doszło do pożaru.

Przyjmując w ślad za twierdzeniami powoda, popartymi prawomocnym wyrokiem skazującym, iż pozwany dopuścił się czynu zabronionego, Sąd pierwszej instancji słusznie przyjął – mając na względzie występki popełnione przez

pozwanego - że kwestię przedawnienia w niniejszej sprawie reguluje przepis art. 442<sup>1</sup> § 2 k.c. Biorąc pod uwagę, że pozew został wniesiony w dniu 21 stycznia 2015 r., to na tę datę roszczenie nie było przedawnione. W tej sytuacji naświetlane w apelacji okoliczności co do tego, czy zawezwanie przez powoda do próby ugodowej w sprawie I Co 34/13 mogło doprowadzić do przerwania biegu przedawnienia, są dla kwestii przedawnienia indyferentne.

Sąd Apelacyjny nie znajduje również podstaw do uwzględnienia zarzutów skarżącego dotyczących wysokości roszczenia. Chybnym jest przede wszystkim twierdzenie, jakoby Sąd a quo oparł się załączonych do pozwu wycenach sporządzonych na zlecenie powoda. Zostały one ujęte w części faktograficznej uzasadnienia, stanowiły bowiem element stanu faktycznego w zakresie starań powoda o udokumentowanie wysokości szkody. Nie budzi jednak wątpliwości, że w postępowaniu przed Sądem podstawą wyliczenia wysokości szkody była opinia biegłego A. F. (1), na co wyraźnie wskazał Sąd a quo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Zarzuty skarżącego w tym zakresie skupiają się na dwóch zagadnieniach – modernizacji, przebudowie lokali i podniesieniu ich standardu w wyniku prac naprawczych przeprowadzonych po pożarze, oraz ujęcia przez biegłego w jego wyliczeniach kosztów wymiany całości instalacji elektrycznej w budynku związanej z doprowadzeniem prądu do lokali objętych żądaniem pozwu, gdy tymczasem odpowiedzialność pozwanego winna obejmować tylko instalację zalicznikową. Jednocześnie skarżący podtrzymał swoje zastrzeżenia do pisemnej opinii biegłego, które uprzednio wyłożył w dwóch pismach procesowych z dnia 10 sierpnia 2017 r.

Wyjaśnić w związku z tym należy, że biegły w opinii z dnia 17 lipca 2017 r. omówił kwestie związane z podniesieniem standardu lokali po pożarze, uwzględnił zmiany technologiczne w budownictwie, które z oczywistych względów uniemożliwiały obecnie zastosowanie rozwiązań technicznych i wykorzystanie surowców używanych w okresie, gdy budowano kamienicę. Z tego właśnie względu w swoich wyliczeniach biegły przyjął koszt materiałów współcześnie stosowanych w budownictwie mieszkaniowych, jednak mając na uwadze substandardowy stan mieszkań przed pożarem uwzględnił rozwiązania obecnie stosowane jako typowe i w podstawowym standardzie – szczegółowe wyjaśnienia biegły zawarł na str. 18 opinii. Pozwala to na postawienie tezy, że w ten sposób została wyeliminowana obawa zawyżenia odszkodowania z uwagi na podwyższenie standardu mieszkań. Sam biegły miał bowiem tego świadomość przyznając w opinii, że pozwany nie odpowiada za polepszenie stanu lokali, i to właśnie skłoniło go do posłużenia się wyżej opisanym mechanizmem; biegły zastosował nadto określony stopień zużycia poszczególnych lokali (zarówno na poddaszu jak i na niższych kondygnacjach), co obszernie opisał na str. 21 – 27 opinii.

Biegły wskazując zakres pracy koniecznych do wykonania dla wyliczenia odszkodowania odnośnie instalacji elektrycznej wyjaśnił, że dotyczą one nowej instalacji elektrycznej mieszkań. Ani opinia z dnia 17 lipca 2017 r., ani pisemne wyjaśnienia do opinii z dnia 16 listopada 2017 r. i z dnia 11 kwietnia 2019 r. sporządzone na skutek zarzutów stron nie dają podstaw do przyjęcia, aby wyliczenia biegłego odnośnie kosztów instalacji elektrycznej w jakimkolwiek zakresie obejmowały jej elementy wchodzące w skład części wspólnych nieruchomości.

Natomiast w związku z twierdzeniami skarżącego, iż aktualne są jego uwagi do opinii zawarte w pismach z dnia 10 sierpnia 2017 r., Sąd Apelacyjny zaznacza, że biegły odniósł się do powyższych uwag pozwanego w pisemnym stanowisku datowanym na 16 listopada 2017 r., do którego pozwany nie zgłosił dalszych zastrzeżeń. Zastrzeżenia swoje – zarówno strona powodowa jak i pozwana - przedstawiła na rozprawie w dniu 25 stycznia 2018 r., po czym biegły odniósł się do nich w piśmie z dnia 11 kwietnia 2019 r. i do tych wyjaśnień biegłego pozwany już się nie wypowiedział, co pozwala wnioskować, że kwestie budzące jego wątpliwości zostały na ówczesnym etapie postępowania wyjaśnione. Zatem obecnie odwoływanie się przez skarżącego ponownie do swoich zastrzeżeń, które były już przedmiotem wypowiedzi ze strony ze strony biegłego, jest nie tylko spóźnione, ale i merytorycznie nieuzasadnione.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny nie znajdując podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji, na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego, które co do zasady powinien ponieść pozwany jako przegrywający to postępowanie (art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.), Sąd Apelacyjny zastosował art. 102 k.p.c. W ocenie

Sądu Odwoławczego, zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o jakim mowa w tym przepisie, przede wszystkim z uwagi na wiek pozwanego (ur. (...)) oraz jego sytuację majątkową skutkującą przyznaniem mu zwolnienia od kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym. W sytuacji gdy na skutek uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego pozwanego obciąża obowiązek zapłaty znacznej kwoty tytułem odszkodowania wraz z odsetkami, dalsze obciążanie go kosztami obejmującymi zastępstwo procesowe strony powodowej w instancji odwoławczej przemawia za rozstrzygnięciem o kosztach na zasadach słuszności.

SSA Piotr Daniszewski SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dariusz Janiszewski