

Sygnatura akt I C 366/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jolanta Malik

Protokolant: Marta Dziemiańczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015 roku we W.

sprawy z powództwa L. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania

I C 366/15

UZASADNIENIE

Powód L. S. domaga się zasądzenia od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. zapłaty kwoty 6000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 22.07.2014r. oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podał, iż w dniu 29 marca 2013 roku we W. w budynku przy ul. (...), pod stopami powoda wychodzącego z piwnicy załamał się stopień, wskutek czego doznał obrażeń ciała. Z okoliczności tego zdarzenia została sporządzona dokumentacja fotograficzna, obrazująca miejsce zdarzenia oraz stan schodów, który zagrażał życiu i zdrowiu jego użytkowników.

Powód wskazuje, że odpowiedzialność za te zdarzenie oparta jest na zasadzie winy, które normuje art. 415 k.c. Zdaniem powoda wypadek do jakiego doszło wynika z zaniechania zarządcy i pozostawieniu złego stanu schodów, który naraził jego użytkowników na zagrożenie zdrowia i życia. Powstała szkoda pozostaje w związku przyczynowo skutkowym z zaniechaniem podmiotu odpowiedzialnego.

Powód pismem z dnia 18 czerwca 2013 roku zgłosił szkodę pozwanemu, żądając zapłaty odszkodowania. Powód podnosi, że odmowa przyznania zadośćuczynienia jest niezasadna, bowiem na skutek wypadku doznał obrażeń ciała w postaci złamania trzyczekki bocznej stopy lewej. Powód po zdarzeniu został przyjęty do szpitala, gdzie go zaopatrzone i zastosowano leczenie. W skutek obrażeń został wyłączony z codziennego życia, w tym zawodowego. Okresowi rekonwalescencji towarzyszyły dolegliwości bólowe i ograniczenie ruchomości kończyny.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że współwłaścicielem części wspólnych w budynku, w którym wystąpiło zdarzenie, w tym piwnicy oraz schodów do niej prowadzących, są członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwany powołując się na majątkową odpowiedzialność właściciela lub współwłaściciela oraz regulę zawartą w art. 17 ustawy z dnia

24 czerwca 1994 roku o własności lokali, wg której za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Strona pozwana podniosła, że nie znajduje uzasadnienia do przyjęcia odpowiedzialności za ww. szkodę oraz jej następstwa ze względu na wyłączną odpowiedzialność współwłaścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową za ich współwłasność, jak i z powodu nie wykazania przez stronę powodową faktycznych i prawnych podstaw takiej odpowiedzialności po stronie pozwanej. Zdaniem pozwanej, to wspólnoty mieszkaniowe z mocy samego prawa powołane są do zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości wspólnej oraz do dbałości o bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji tej nieruchomości, jak również do wykonywania czynności zmierzających do technicznego utrzymania i materialnego zabezpieczenia części nieruchomości wspólnej w budynkach, w których wspólnoty te działają; są odpowiedzialne za prawidłowe funkcjonowanie współwłasności nieruchomości należącej do ich członków, tj. właścicieli lokali, a także za jej właściwe oddziaływanie na zewnątrz. Pozwana wskazała, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, ale zdolna jest pozywać i być pozywaną. Odpowiada również za szkody wynikłe z jej funkcjonowania. W związku z tym brak jest jakiegokolwiek podstawy by wnioskować, że przeniosła tę odpowiedzialność na kogoś innego, np. na zarządcę nieruchomości, któremu zleciła jedynie czynności administrowania w obrębie nieruchomości wspólnej. Pozwana pełni bowiem funkcję zarządzania w częściach wspólnych nieruchomości przy ul (...) we W.. Pozwana pełniąc czynności zarządzania nie ponosi odpowiedzialności majątkowej za szkody materialne, będące ewentualnymi skutkami działań, bądź zaniechań członków wspólnoty mieszkaniowej. Decyzje we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, w tym również o charakterze finansowym, podejmowane są przez wspólnotę w formie uchwał, które są następnie realizowane przez zarządcę nieruchomości. Dotyczy to w szczególności czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ubezpieczyciel pozwanej (...) S.A. V. (...) w zakresie odpowiedzialności OC w zakresie działalności zarządzania nieruchomościami, w toku postępowania likwidacyjnego nie stwierdził jakiegokolwiek zaniechań i zaniedbań po stronie pozwanej, które doprowadzić mogłyby do powstania szkody i tym samym obciążać tego zarządcę odpowiedzialnością za szkodę. Pozwana wskazała, że to na powódzie ciąży ciężar dowodu wykazania samego faktu zdarzenia, jego miejsca, przyczyny oraz rozmiaru szkody, czego powód nie uczynił. Zdaniem pozwanego stan faktyczny dotyczący zdarzenia wywołującego szkodę i jego genezy został przedstawiony w sposób pobieżny i nie udokumentowany. Brak jest ewidentnego dowodu na potwierdzenie podstawowej okoliczności, że to rzeczywiście niezawiniony przez powoda upadek spowodowany był pęknięciem stopnia schodowego w piwnicy i stał się przyczyną powstania uszczerbku na jego zdrowiu. Ponadto podnoszony przez powoda zły stan techniczny schodów w piwnicy nie stanowi przekonującego dowodu na okoliczność ponoszenia przez pozwaną spółkę odpowiedzialności odszkodowawczej za powstałą szkodę i jej skutki, tym bardziej, że zarządca nieruchomości już w 2010 roku, po dokonanych wówczas 5-letnim przeglądzie technicznym budynku, informował właścicieli lokali o potrzebie wykonania remontu piwnicy. Zdanie pozwanej, biorąc pod uwagę powyższe, można przyjąć, iż bezpośrednia przyczyna powstałej szkody w mieniu powoda mogła wynikać z okoliczności całkowicie niezależnych od zarządcy nieruchomości wspólnej, który nie dopuścił się w tej sprawie żadnych zaniechań, czy zaniedbań, mogących przyczynić się do powstania szkody. Roszczenia powoda jest bezpodstawne i zostało niewłaściwie skierowane do spółki (...) jako pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 marca 2013 roku powód L. S. przebywał w budynku przy ul (...) we W., w którym mieszkał w lokalu pod nr (...). W godzinach porannych powód zszedł do piwnicy i w czasie wychodzenia z piwnicy po drewnianych schodach, nastąpił na jeden z dolnych stopni, który załamał się pod nim. Powód na skutek upadku doznał obrażeń w postaci złamania trzyczeczki bocznej stopy lewej.

Po upadku powód miał trudności w poruszaniu się, odczuwał ból. Zgłosił się do Ambulatorium Chirurgicznego przy ul (...) we W., gdzie otrzymał skierowanie do pracowni rentgenodiagnostyki. U powoda po zaopatrzeniu stopy nadal utrzymywały się dolegliwości bólowe przy stąpieniu, trudności ze zginaniem stopy. Zalecono mu odciążanie stopy, noszenie płaskiego obuwia o twardych podeszwach, okłady z lodu oraz elewację kończyny. Po zdarzeniu powodowi pomagała konkubina. Powód przebywał na zwolnieniu lekarskim.

Powód obecnie nie może jeździć czynnie na rowerze, nie może uprawiać sportu. Nawet zabawa z dziećmi sprawia mu ból. Skutkiem złamania jest brak równowagi.

Dowód:

- historia zdrowia i choroby – k. 19-25,
- karta informacyjna – k. 26,
- skierowanie do pracowni rentgenodiagnostyki – k. 26,
- skierowanie do szpitala – k. 27,
- zaświadczenie lekarskie – k. 27,
- zeznania świadka W. B. – k. 141-143
- przesłuchanie powoda – k.128

Własność budynku znajdującego się przy ul. (...) we W. należy do Gminy oraz właścicieli prywatnych. Budynek ten wybudowany został w 1899 roku.

Właściciele lokali nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) we W. stanowili Wspólnotę Mieszkaniową. Wspólnota budynku posiadała własny fundusz remontowy.

W dniu 14 marca 2001 roku właściciele budynku podjęli uchwałę, na mocy której dokonali wyboru trzyosobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, skąd którego wchodzi m.in. E. C..

Uchwałą z dnia 24 marca 2006 roku, podjętą większością głosów, właściciele lokali udzielili pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Dowód:

- uchwałą numer (...) – k. 67-67v,
- odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 30-37,
- uchwała z dnia 24 marca 2006 roku – 68

W dniu 24 marca 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. reprezentowana na podstawie uchwały nr(...)z dnia 24 marca 2006 roku przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej a (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie której Wspólnota Mieszkaniowa zleciła do wykonania czynności określone w treści umowy związane ze zwykłym zarządem nieruchomością wspólną.

Na podstawie § 3 umowy zarządca nieruchomości zobowiązał się do wykonywania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W szczególności zarządca zobowiązał się do zlecenia i nadzorowania wymaganych prawem okresowych przeglądów nieruchomości przeprowadzanych na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej oraz dokonywania rocznej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1a ustawy prawo budowlane (ust. 13). Ustęp 2 zdanie 2 stanowi, iż środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu remontowym Zarządca Nieruchomości dysponuje wyłącznie na cele remontów nieruchomości wspólnej wykonywanych na podstawie odrębnych uchwał. W ust. 17 przewidziana została funkcja pełnienia inwestora zastępczego w ramach wykonywania w nieruchomości wspólnej remontów określonych przez Wspólnotę Mieszkaniową w stosownej uchwale.

Do innych czynności zwykłego zarządu, określone w umowie, należały: prowadzenie ewidencji lokali i właścicieli lokali wraz z przypadającymi im udziałami w nieruchomości wspólnej, prowadzenie pełnej analitycznej i syntetycznej rachunkowości, prowadzenie rachunku bankowego na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej i dysponowania środkami finansowymi na potrzeby nieruchomości zgodnie z podjętymi uchwałami, gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniający ich księgowo wyodrębnienie, sporządzania rocznego planu gospodarczego dla nieruchomości wspólnej i sprawozdania z wykonania tego planu gospodarczego do końca I kwartału roku następnego, prowadzenia windykacji wszelkich wierzytelności Wspólnoty mieszkaniowej i osób trzecich, zapewnianie nieruchomości dostaw w media, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości poprzez zawarcie stosownych umów oraz kontroli wykonywania tych umów, prowadzenia rozliczeń z ich dostawcami, rozliczenia kosztów ich zużycia na poszczególnych użytkowników, zawieranie umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz zdarzeń losowych, utrzymywania w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku, prowadzenia, przechowywania, zabezpieczenia i archiwizowania dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej, umów, dokumentacji nieruchomości wspólnej, zapewnienia usług kominiarskich, obsługi domofonów i innych urządzeń stanowiących wyposażenie nieruchomości wspólnej przez podpisywanie stosownych umów oraz nadzorowanie realizacji tych umów, usuwania awarii nieruchomości wspólnej i jej skutków, wykonywania na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej bieżącej konserwacji urządzeń technicznych i instalacji należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej oraz obsługi technicznej zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej włącznie z tworzeniem na wniosek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej projektów uchwał, planu gospodarczego.

Zgodnie z § 4 do wykonywania czynności związanych z nieruchomością wspólną przekraczających zakres zwykłego zarządu Zarządca nieruchomości powinien uzyskać zgodę w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarządca nieruchomości mógł podjąć czynności i zlecić wykonanie remontu poza zasadą określoną w § 4 w przypadku wystąpienia awarii dotyczącej części wspólnych, która zagrażałaby zdrowiu lub mieniu, której koszt usunięcia nie przekroczy 1000 złotych ze środków zgromadzonych na rachunku bieżącym Wspólnoty Mieszkaniowej z wyłączeniem Funduszu Remontowego.

Zgodnie z § 5 Zarządca nieruchomości może podjąć czynności i zlecić wykonanie remontu, przekraczającą pojęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w przypadku wystąpienia awarii dotyczącej części wspólnych, która zagrażałaby zdrowiu lub mieniu, której koszt usunięcia nie przekroczy 1000 złotych.

Dowód:

- umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną – k. 14-16, 69-70v

W czerwcu 2009 roku wykonana została okresowa kontrola stanu technicznego budynku mająca na celu sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytku całego obiektu. Jeżeli chodzi o piwnicę to stwierdzono, że tynk w piwnicy jest zawilgocony, zalecono odbić zawilgocony tynk i pobiałkować po osuszeniu, stan powłok malarskich w stanie technicznym złym, a w piwnicy drewniane stan techniczny średni wymagające drobnych napraw i bieżącej konserwacji, stwierdzono także że okna od ulicy poddano renowacji, a od podwórza są nowe okna metalowe, jeżeli chodzi o podłogi i posadzki to w piwnicy jest klepisko – stan techniczny zły. Zalecono w związku z tym wykonać posadzkę i remont piwnicy. Budynek posiadał drewnianą stolarkę okienną oraz drewnianą klatkę schodową. Na podstawie kontroli określono ogólny stan techniczny budynku mieszczący się w kategoriach zadowolający – dobry. Stan techniczny klatki schodowej również oceniono na średni – dobry. Stwierdzono stopnice częściowo wytarte, brak nosków ochronnych, zalecono ich gruntowny remont oraz bieżącą konserwację, a także malowanie.

W dniu 12 marca 2010 roku w siedzibie zarządcy nieruchomości – (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. odbyło się roczne zebranie rozliczeniowe właścicieli lokali nieruchomości. Na zebraniu tym zapoznano właścicieli z 5-letnim przeglądem technicznym. Właściciele zawnioskowali o wymianę okien, za resztę pieniędzy miano skosztorysować wymianę schodów. Właściciele zasygnalizowali przeciekanie dachu, brak światła przy schodach wejściowych od strony podwórka oraz niedotykania się drzwi.

Na zebraniu tym właściciele przegłosowali jednogłośnie konieczność wymiany okien w budynku, podjęto uchwały w sprawach zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2009 rok, udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty, zatwierdzenia planu finansowego na rok 2010, w sprawie podglądu na konto wspólnoty.

Wspólnota mieszkaniowa posiada założony fundusz remontowy, który stanowią środki finansowe zebrane z miesięcznych składek współwłaścicieli. Remonty przeprowadzane są sukcesywnie w miarę posiadanych środków. W budynku po przeprowadzonej kontroli przeprowadzono remonty w postaci wymiany okien, naprawy dachu, częściowej wymiany pionów, remont klatki schodowej. Nie przeprowadzono jeszcze remontu piwnicy, gdyż właściciele lokali decydują o kolejności remontów wg posiadanych środków i ważności danych potrzeb Wspólnoty. Obecnie właściciele lokali zbierają na remont piwnicy w ramach funduszu remontowego.

Współpraca pomiędzy Wspólnotą a zarządcą przebiega sprawnie. Zarządcą w sposób właściwy i odpowiedni reaguje na potrzeby zgłaszane przez członków Wspólnoty. W sposób sprawny reaguje także na zgłoszenia dot. bieżących napraw czy konserwacji. Nie zdarzyło się, aby zarządcą odmówił dokonania jakiejś bieżącej naprawy. W sezonie zimowym poprzedzającym zdarzenie nikt z członków Wspólnoty nie zgłaszał ani członkom zarządu wspólnoty ani zarządcy (...) Sp. z o.o., iż stan schodów w piwnicy zagraża bezpieczeństwu i wymaga pilnej bieżącej naprawy.

Dowód:

- protokół kontroli budynku z czerwca 2009 roku – k. 111-115,
- protokół nr (...) z dnia 12 marca 2010 roku – k. 72-72v
- zeznania świadka A. S. – k. 116-117
- zeznania świadka E. C. – k. 116-117,

W chwili zdarzenia schody były spróchniałe, zawilgocone; stopnie posiadały ubytki. W czasie powodzi w 1997 piwnica budynku była zalana. Po powodzi schody przeszły konserwację. Współwłaścicielom Wspólnoty znany był stan techniczny schodów w piwnicy. Część z nich stale korzysta z piwnic, w szczególności w sezonie zimowym, gdyż część mieszkań ma ogrzewanie węglowe i mieszkańcy trzymają w piwnicy opał.

Członek zarządu E. C. korzysta z piwnicy w okresie od kwietnia do października, kiedy to jeździ do pracy na rowerze i dwa razy dziennie schodzi do piwnicy, gdyż tam trzyma rower. Kończąc sezon rowerowy późną jesienią 2012 nie zauważyła, ażeby stan schodów była taki, aby wymagało to podjęcia pilnej interwencji przez zarządcę w celu ich zabezpieczenia. Stan schodów nie był dobry, tak jak całej zawilgoconej piwnicy wymagającej remontu, ale nie zagrażał bezpieczeństwu.

Dowód:

- dokumentacja fotograficzna – k. 43,
- przesłuchanie powoda – k.128
- zeznania świadka A. S. – k. 116-117
- zeznania świadka E. C. – k. 116-117,

Powód zgłosił szkodę stronie pozwanej dopiero 3 miesiące po zdarzeniu, mianowicie pismem z dnia 18 czerwca 2013 roku. Pozwana – (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. ubezpieczona była od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w towarzystwie (...) S.A. V. (...) z siedzibą w W..

A. potraktowała to pismo również jako zgłoszenie dot. konieczności naprawy schodów w piwnicy i dokonała tej naprawy, tak aby zapewnić bezpieczeństwo korzystania z tych schodów.

Dowód:

- pismo z dnia 18 czerwca 2013 roku – k. 28-29,
- polisa nr (...) z dnia 03 lipca 2012 roku – k. 94-94v,
- zeznania świadka A. S. – k. 116-117
- zeznania świadka E. C. – k. 116-117,

Pismem z dnia 17 września 2013 roku pozwana poinformowała powoda, iż wystąpiła do Towarzystwa (...) z odwołaniem od niekorzystnego dla powoda decyzji.

Dowód:

- pismo z dnia 17 września 2013 roku – k. 17

Pismem z dnia 11 października 2013 roku C. odmówiła powodowi wypłaty świadczenia odszkodowawczego tytułem zadośćuczynienia, podnosząc, iż czyn zawiniony po stronie ubezpieczającego nie został wykazany w stopniu pozwalającym na przyjęcie odpowiedzialności za szkodę przez C..

Dowód:

- pismo z dnia 11 października 2013 roku – k. 71-71v

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód dochodził żądania zapłaty kwoty 6000 złotych jako zadośćuczynienia za doznany uszczerbek na zdrowiu powstały na skutek upadku ze stopnia schodów znajdujących się w piwnicy budynku położonego przy ul. (...) we W.. Powód odpowiedzialność pozwanej upatrywał w treści art. 415 k.c.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Zakres i przyczyny powstałej szkody nie podlegały sporowi stron. Niewątpliwie w sprawie nastąpiło zdarzenie, będące podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej. Powód L. S. doznał złamania trzyczki bocznej stopy lewej, które spowodowane było załamaniem się spróchniałych schodów znajdujących się w piwnicy budynku. Niewątpliwie w dniu zdarzenia schody były w złym stanie technicznym, co wynika nie tylko z przesłuchania powoda, ale także dokumentacji fotograficznej miejsca zdarzenia.

Sporne natomiast było kto odpowiada za stan techniczny przedmiotowych schodów, a zatem kto ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą w wyniku zaniechania ich naprawienia w odpowiednim czasie.

Klatka schodowa, również ta prowadząca do piwnicy budynku stanowi nieruchomość wspólną, za którą zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – za której stan techniczny odpowiedzialność co do zasady ponosi wspólnota mieszkaniowa. Klatka schodowa była w stanie technicznym nadającym się do remontu już w roku 2009, co potwierdza protokół z zebrania rozliczeniowego właścicieli lokali i protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku z roku 2009. Stan techniczny całej piwnicy był zły z uwagi na zawilgocenie, w piwnicy nie ma posadzki – jest klepisko, schody są stare drewniane. W protokole zalecono przeprowadzenie remontu całej piwnicy. Z

protokołem tym zapoznano Wspólnotę Mieszkaniową. Remont taki jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, stąd o jego przeprowadzeniu decyduje Wspólnota mieszkaniowa w formie uchwały.

Z załączonej w sprawie księgi wieczystej wynika, iż niniejsza Wspólnota Mieszkaniowa składa się z więcej niż 7 współwłaścicieli, do której zarządu znajdują zastosowanie przepisy w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Na podstawie umowy dnia 24 marca 2006 roku łączącej Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W. a pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W., Wspólnota Mieszkaniowa zleciła pozwanej wykonywanie czynności związanych ze zwykłym zarządem nieruchomości wspólną, określone w treści niniejszej umowy. Czynności te zostały określone w § 3 umowy. W umowie określone zostały szczegółowo czynności mieszczące się w zakresie czynności zwykłego zarządu. W zakresie utrzymania nieruchomości pozwana zobowiązała się do zlecenia i nadzorowania wymaganych prawem okresowych przeglądów nieruchomości przeprowadzanych na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej oraz dokonywania rocznej kontroli, o której mowa w ustawie prawo budowlane. W ust. 17 przewidziana została funkcja pełnienia inwestora zastępczego w ramach wykonywania w nieruchomości wspólnej remontów określonych przez Wspólnotę Mieszkaniową w stosownej uchwale. Pozostałe wymienione w tym paragrafie czynności, związane były z innym zakresem obowiązków. Można przyjąć, że § 5 określał limit finansowy dla czynności zwykłego zarządu.

Natomiast zgodnie z § 4 do wykonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu pozwana powinna uzyskać zgodę w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe, przyjąć należy, że remont piwnicy nie mieści się w pojęciu czynności zwykłego zarządu. Jedynie więc Wspólnota Mieszkaniowa jest władna podjąć decyzję co do wykonania takiej czynności.

Pozwana spółka mogła zatem przeprowadzić wymagany remont, po uzyskaniu zlecenia Wspólnoty Mieszkaniowej, która powinna zostać wyrażona w sposób zgodny z przepisami, a zatem formie uchwały. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż taka uchwała nie została podjęta. Budynek, w którym doszło do zdarzenia jest stary i ma wiele potrzeb remontowych. O kolejności remontów decyduje Wspólnota wskazując, które w jej mniemaniu potrzeby są najbardziej pilne w miarę posiadanych w ramach funduszu środków remontowych. (...) Sp. z o.o. we W. nie miała kompetencji do wykonania tej czynności, nie była zatem również zobowiązana do jej wykonania.

Co do zasady za stan techniczny budynku w jego częściach wspólnych odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa, zarządca budynku może odpowiadać również za szkody pozostające w związku przyczynowym ze tym stanem technicznym tych części budynku, o ile wykazana zostanie jego wina w nieprawidłowym bieżącym zarządzaniu nieruchomością wspólną. Tymczasem wina ta zdaniem Sądu nie została wykazana.

Z protokołu kontroli przeprowadzonej w 2009 roku wynika, że ogólny stan techniczny budynku był dopuszczalny i nie było nagłej potrzeby naprawy schodów w piwnicy. Stan schodów nie zagrażał wówczas bezpieczeństwu, choć pewnie jak całej piwnicy wskazany był ich remont, gdyż byłoby to wskazane w tym protokole. Również później aż do jesieni 2012 stan tych schodów nie zagrażał bezpieczeństwu, co wynika z zeznań świadka E. C. – członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, która jako mieszkaniec budynku stale korzysta z piwnicy w okresie od kwietnia do października, gdyż wtedy jeździ na rowerze do pracy, a rower trzyma w piwnicy. W tym okresie do piwnicy schodzi dwa razy dziennie. W sezonie wiosenno jesiennym 2012 nie stwierdziła ona takiego stanu schodów, który by wymagał pilnej interwencji zarządcy (...) sp. z o.o. W tym czasie żaden mieszkaniec budynku nie skarżył jej się na stan tych schodów. W zimie (...) świadek nie korzysta z piwnicy, a więc prawdopodobnie nie korzystała z niej w okres kiedy doszło do zdarzenia

(29.03.2013), ale również w tym okresie mieszkańcy budynku nie skarżyli jej się – jako członkowi zarządu Wspólnoty na stan schodów i nie domagali się interwencji zarządcy (...) sp. z o.o.

W ramach czynności zwykłego zarządu pozwana spółka mogła dokonywać bieżących napraw w częściach wspólnych budynku, ale w braku naprawy schodów nie można doszukiwać się zawinienia tej spółki. Z zeznań świadka E. C. wynika, iż Spółka (...) dochowuje należytej staranności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a współpraca między Wspólnotą a tym zarządcą przebiega w sposób sprawny i prawidłowy, nie zdarzyło się, ażeby spółka nie wykonała jakiejś bieżącej naprawy w sytuacji zgłoszenia takiej potrzeby. W tym wypadku nie udowodniono, ażeby nie dochowała należytej staranności w dbałości o stan techniczny budynku.

Stan piwnicy był zły i wiedzę o tym stanie posiadała zarówno Wspólnota Mieszkaniowa, jak i jej zarządca (...)i wymagał remontu. Wspólnota nie podjęła jeszcze decyzji o remoncie piwnicy, gdyż podejmowała decyzje o wykonywaniu innych remontów w częściach wspólnych. Jednak z okoliczności, iż stan piwnicy wymagał remontu nie można wyprowadzać prostego wniosku, że zagrażał on bezpieczeństwu. Zarządca nieruchomości nie ma obowiązku codziennego kontrolowania stanu technicznego budynku. Należy przyjąć, że jeżeli taki stan się nagle zmieni – tu zmienił się, gdyż jesienią 2012 schody w piwnicy nie stwarzały zagrożenia, co zeznała świadek E. C., a pod koniec sezonu zimowego w marcu 2013 już takie zagrożenie stwarzały, co obrazują zdjęcia i co potwierdza przesłuchanie powoda i sam fakt, iż schodek taki załamał się pod powodem – to właściciele lokali jako członkowie Wspólnoty winni o tym zawiadomić zarządcę. Wówczas będzie ona miała obowiązek podjęcia interwencji i zabezpieczenia schodów. Jeżeli zaś zarządca takiej wiedzy nie ma, a z żadnego przepisu prawa czy postanowienia umownego nie można wywieść jego obowiązku posiadania takiej wiedzy, to nie można mu zarzucić niedochowania należytej staranności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu.

W ocenie tego faktu istotne znaczenie miały zeznania świadka E. C. – jest to osoba nie związana ani z powodem ani z pozwanym. Jest członkiem zarządu Wspólnoty, mieszkańcem budynku, zna stan techniczny piwnicy, korzysta z piwnicy, z racji wykonywania funkcji członka zarządu Wspólnoty pozostaje w kontakcie zarówno z członkami Wspólnoty jak i z zarządcą. Jej zeznania są w związku z tym wiarygodne, a nie potwierdzają nienależytego wykonywania czynności zwykłego zarządu przez zarządcę. E. C. zezna co prawda o informowaniu A. o konieczności bieżącej naprawy schodów, ale jak sama twierdzi dotyczyło to najprawdopodobniej okresu po zdarzeniu. Natomiast zeznania powoda w zakresie w jakim dotyczą zgłaszania przed zdarzeniem z dnia 29.03.2013 przez mieszkańców czy przez samego powoda usterek schodów wymagających pilnej naprawy należy traktować ostrożnie w świetle art.299 kpc. Dowód bowiem z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy i udowadnia się nim okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały nie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zatem powód winien fakt nienależytego sprawowania czynności zwykłego zarządu przez stronę pozwaną udowadniać w pierwszej kolejności innymi dowodami jak np. zeznaniami świadków – swoich sąsiadów, którzy przecież mogli by potwierdzić twierdzenia powoda (o ile są prawdziwe). Stąd zeznaniom powoda w tym zakresie, z uwagi na to, że nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności w zeznaniach świadka E. C., ale także A. S., Sąd odmówił wiary.

Z ustalonego stanu faktycznego, wynika, iż brak jest podstaw by przypisać pozwanej winę za uszczerbek na zdrowiu powoda. Nie można tym samym pociągać tej spółki do odpowiedzialności za szkodę powstałą wskutek nienależytego stanu technicznego schodów w piwnicy.

Zdaniem Sądu za szkodę powoda ponosi natomiast odpowiedzialność Wspólnota Mieszkaniowa, jej członkowie bowiem znali stan techniczny tych schodów albowiem z nich korzystają i tam mieszkają, winni zatem przedsięwziąć czynności zmierzające do uchylenia niebezpieczeństwa związanego z tymi schodami przez co najmniej zawiadomienie zarządcy i zwrócenie się do niego o bieżącą naprawę schodów i ich zabezpieczenie do czasu remontu całej piwnicy.

Z powyższych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w stawce minimalnej (1200 zł).