

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 marca 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.341,28 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.418,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 30 listopada 2013 r. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. doszło do pożaru, w wyniku którego zniszczeniu uległa część wspólna nieruchomości, tj. korytarz i świeżo wyremontowany prześwit bramowy usytuowany w budynku frontowym nieruchomości. Właścicielem tego jest Miasto Ł., a zameldowany był tam K. B.. Prawdopodobną przyczyną pożaru było zaproszenie ognia przez lokatora, jednak sprawca zdarzenia nie został ustalony, a śledztwo w tej sprawie umorzono. Sąd stwierdził na podstawie zeznań świadka A. M., że zgłaszano częste skargi dotyczące głośnych imprez i libacji alkoholowych w lokalu oraz niszczenia przez osoby zajmujące lokal drzwi i furtki w prześwicie bramowym, jednak Gmina nie podejmowała w związku z tym żadnych działań; w lokalu wyłączony był prąd i gaz, a do oświetlania pomieszczeń wykorzystywano świece. Po pożarze powódka zleciła wykonanie opinii technicznej po-pożarowej i kosztorysów za prace remontowe w części wspólnej nieruchomości, przy czym wydatki na zlecone opracowania wyniosły 1.845,00 zł, a koszt ponownego remontu prześwitu bramowego 7.000,00 zł. Wspólnota otrzymała od (...) S.A. w Ł. odszkodowanie za szkody wyrządzone pożarem w kwocie 4.693,88 zł jako świadczenie z polisy ubezpieczeniowej, a pismem z dnia 8 grudnia 2014 r. – i kolejnymi wezwaniem – bezskutecznie zwracała się do Miasta Ł. o zapłatę pozostałej części odszkodowania. Pozwana ubezpieczona jest od odpowiedzialności cywilnej w (...) S.A. V. (...).

Sąd meriti ocenił jako zasadne powództwo o zapłatę odszkodowania wyrównującego szkodę w części niepokrytej środkami wypłaconymi przez ubezpieczyciela, wywodząc, że dochodzone roszczenie powodowej oparte jest na art. 415 k.c. Wywiódł, że z odpowiedzialnością deliktową mamy do czynienia wyłącznie wówczas, gdy zajdą trzy przesłanki podlegające wykazaniu przez stronę powodową: powstanie szkody, popełnienie przez sprawcę czynu niedozwolonego i związek przyczynowy pomiędzy szkodą a czynem. Wskazał, że na osoby, które zajmowały lokal nr (...), często zgłaszano skargi, w lokalu tym wyłączony był prąd i gaz, więc oświetlano go świeczkami, a ponadto przebywały tam osoby, które nie były najemcami – jednak pozwana od lat nie podejmowała w związku z tym żadnych działań, choć jako właściciel lokalu dysponowała środkami prawnymi umożliwiającymi zdyscyplinowanie najemcy. Sąd przypomniał, że najemca lokalu musi stosować się do porządku domowego oraz liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów, a gdy wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem nawet bez zachowania terminów wypowiedzenia. W ocenie sądu powoduje to, że Miastu Ł. można przypisać winę, gdyż zaniechało podjęcia czynności zmierzających do zapewnienia bezpieczeństwa pozostałym członkom Wspólnoty. Sąd odnotował też, że z postanowienia o umorzeniu śledztwa wiadomo jedynie, iż pożar spowodowany został w wyniku zaproszenia ognia w lokalu, a zatem przez osobę tam przebywającą, przy czym w chwili zdarzenia znajdowały się tam dwie osoby – K. B., który był w nim zameldowany, oraz R. S., który zmarł w wyniku poparzenia. Postępowanie umorzono z uwagi na nieustalenie sprawców przestępstwa, nie jest więc możliwe ustalenie osoby bezpośrednio odpowiedzialnej za spowodowanie pożaru, a stanowisko pozwanego, że pożar spowodowany został przez najemcę i to od niego należy dochodzić odszkodowania, nie zasługuje na uwzględnienie. Związek przyczynowy pomiędzy szkodą i pożarem oraz rozmiar zniszczeń nie był sporny między stronami, zaś powódka wykazała za pomocą dokumentów, iż szkoda spowodowana pożarem wyniosła w sumie 8.845,00 zł, a na kwotę tę złożyły się: koszt opinii technicznej po-pożarowej i kosztorysów za prace remontowe po pożarze w części wspólnej nieruchomości w kwocie 1.845,00 zł oraz koszt ponownego remontu prześwitu bramowego w kwocie 7.000,00 zł. Ponieważ z tytułu ubezpieczenia Wspólnota otrzymała świadczenie w kwocie 4.693,88 zł, Sąd Rejonowy uznał za zasadne dochodzone roszczenie o zapłatę pozostałej kwoty 4.341,28 zł. O odsetkach od tej sumy orzeczono także zgodnie z żądaniem pozwu, jako

początkową datę naliczania odsetek przyjmując dzień 26 sierpnia 2015 r. czyli datę ostatecznego, przedsądowego wezwania pozwanej do zapłaty, zaś o kosztach postępowania rozstrzygnięto stosownie do art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 415 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie na jego podstawie odpowiedzialności pozwanej za szkodę, mimo że w świetle tego przepisu przesłankami odpowiedzialności deliktowej są: szkoda, czyn noszący znamiona winy oraz związek przyczynowy pomiędzy czynem i szkodą, a w sprawie niniejszej przesłanki te nie zostały spełnione;
- art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że adekwatny związek przyczynowy zachodzi w przypadku jakiegokolwiek powiązania pomiędzy zachowaniem pozwanego i powstałą szkodą, a więc gdy zaistnieje związek nawet czysto hipotetyczny, natomiast aby można było mówić o związku przyczynowym pomiędzy określonym zachowaniem i szkodą, związek ten winien być adekwatny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., co oznacza, że w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy szkoda jest zwykle następstwem danego zdarzenia;
- art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na zasądzeniu od pozwanego na rzecz poszkodowanej dochodzonej kwoty, co skutkować będzie bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w sytuacji, gdy pozwany jako członek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, uiszczając na jej rzecz zaliczki z tytułu opłat eksploatacyjnych i remontowych, partycypował już w kosztach usunięcia szkody;
- art. 6 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie polegające na bezzasadnym przyjęciu, że powód wykazał wysokość szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanego i powstałą szkodą;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, ocenę:

dowodów z zeznań świadków, w tym świadka D. L., i przyjęcie na ich podstawie, że pozwany jako właściciel nie podejmował żadnych działań w stosunku do osób zajmujących lokal, podczas gdy z zeznań tego świadka wynika jedynie, że w lokalu przebywały osoby niebędące najemcami, a najemcom zwracano uwagę na niedopuszczalność takiego zachowania;

dowodów z dokumentów w postaci faktur VAT za remont prześwitu bramowego, kosztorys inwestorski i opinię budowlaną dotyczącą bezpieczeństwa użytkowania oraz kosztorysu inwestorskiego oraz bezzasadne przyjęcie na ich podstawie, że powódka wykazała wysokość doznanej szkody, podczas gdy mimo kwestionowania tej wysokości przez pozwanego, powódka nie zgłosiła dowodu z opinii biegłego, którego wiadomości specjalne były niezbędne dla ustalenia wysokości szkody, zaś przedstawione dokumenty w żaden sposób nie nadają się do tego celu, bowiem stanowią jedynie dokumenty księgowe, a ustalenie wysokości szkody na ich podstawie skutkuje nieuzasadnionym wzbogaceniem powódki.

W odpowiedzi na apelację powódka domagała się oddalenia jej w całości i zasądzenia od skarżącego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skutkiem złożonej apelacji jest rozstrzygnięcie zmieniające zaskarżony wyrok w sposób odpowiadający wnioskowi apelacyjnemu.

W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy odniesie się do tych zarzutów apelacji, które dotyczą zagadnień procesowych i materialnoprawnych związanych ze stwierdzeniem przez Sąd Rejonowy, że roszczenie powódki jest usprawiedliwione

co do zasady, gdyż dopiero wykazanie ich ewentualnej niezasadności pozwoli na przeprowadzenie dalszych rozważań dotyczących kwestii wysokości zasądzonego odszkodowania. Zauważyć zatem należy przede wszystkim, że nie do końca zrozumiały jest zarzut apelującego dotyczący nieprawidłowej oceny dowodu z zeznań świadka D. L. skutkującej ustaleniem na jego podstawie, że pozwane Miasto Ł. nie podejmowało żadnych działań w związku z niedopuszczalnymi zachowaniami osób przebywających w przedmiotowym lokalu. Lektura uzasadnienia wyroku wskazuje jasno, że nie doszło tu do opisywanych przez skarżącego nieprawidłowości, a Sąd ustalenia co do tego faktu poczynił w oparciu o zeznania innego świadka, a mianowicie A. M., natomiast relacja D. L. posłużyła wyłącznie do dokonania ustaleń odnośnie przebywania w lokalu innych osób poza najemcą – jak to właśnie postuluje skarżący w swej apelacji – oraz prawdopodobnej przyczyny pożaru i jego skutków. Jeśli natomiast chodzi o zastosowanie przepisów prawa materialnego do prawidłowo ustalonego w tym zakresie stanu faktycznego sprawy, to odnotować trzeba, że osią rozumowania Sądu I instancji, które doprowadziło do przesądzenia o odpowiedzialności pozwanego, jest twierdzenie, iż pozwane Miasto Ł. wiedziało, iż najemca K. B. i inne przebywające w lokalu osoby zachowywały się w sposób rażąco i uporczywie wykraczający przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, ale nie przedsięwzięło niezbędnych kroków, aby im to uniemożliwić; w ocenie Sądu zachowaniu takiemu należało przypisać cechy bezprawności i zawinienia w rozumieniu przepisów normujących odpowiedzialność deliktową. Dalej Sąd wywodził, że postępowanie strony pozwanej pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą wyrządzoną w majątku powódki, przy czym ogniwami łańcucha przyczynowo-skutkowego były w tym wypadku następujące okoliczności: opisane wyżej zaniechania Miasta Ł. jako właściciela lokalu, spowodowana tym możliwość zamieszkiwania w tym lokalu przez K. B. i niezidentyfikowane osoby trzecie, zaproszenie kogoś z nich ognia i będący tego skutkiem uszczerbek w mieniu poszkodowanej. Ostateczną konsekwencją tego było stwierdzenie, iż pomiędzy bezprawnym i zawinionym przyzwoleniem Miasta Ł. na nieprawidłową eksploatację lokalu i zaistniałą szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy.

Stanowisko Sądu II instancji jest odmienne. Przede wszystkim w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie sposób przyjąć, iż zaniechanie pozwanego stanowiące pierwsze ogniwo tego łańcucha można było zakwalifikować jako postępowanie bezprawne i zawinione na gruncie przepisów o odpowiedzialności deliktowej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2017 r., II CSK 107/16, OSNC Nr 9 z 2017 r., poz. 102, zapadłym na tle okoliczności zbliżonych do stanu faktycznego sprawy niniejszej jasno wywiódł, że zaniechanie przez właściciela lokalu działań zmierzających do pozbawienia najemcy władztwa nad lokalem jest nieskorzystaniem z przysługujących mu uprawnień, nie zaś bezprawnym zawinionym zachowaniem (zaniechaniem) podlegającym ocenie z punktu widzenia adekwatnego związku przyczynowego między czynem niedozwolonym w postaci zaniechania a szkodą powstałą z tego zaniechania. Trafnie stwierdzono tam, że z żadnych przepisów prawa nie wynika, by na właścicielu spoczywał obowiązek monitorowania sposobu korzystania z jego lokalu – zaznaczając przy tym, że nie wiadomo też, w jaki sposób ten obowiązek miałby być realizowany, aby nie naruszał praw przysługujących najemcy – jak również, by obciążał go nakaz podejmowania działań zmierzających do opróżnienia lokalu przez osobę go zajmującą. Rozważyć można byłoby dla porządku kwestię bezprawności postępowania Miasta Ł. polegającej na ewentualnym złamaniu nakazów i zakazów wynikających z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów), ponieważ bezsporne jest, że jako bezprawne można ocenić też takie zachowanie, które – choć nie narusza żadnej normy prawnej – przekracza jednak granice ostrożności wymaganej przez zasady współżycia między ludźmi i narusza ogólny, skuteczny erga omnes, normatywny zakaz niewyrządzania sobie nawzajem szkody. Wątpliwe jest jednak, by można było tak zakwalifikować fakt niepodjęcia przez właściciela lokalu działań, które zapobiegłyby zamieszkiwaniu tam K. B., ponieważ okoliczność taka sama w sobie nie powoduje szczególnego niebezpieczeństwa wyrządzenia szkody osobom trzecim. Trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu, że obciążenie właściciela lokalu odpowiedzialnością za szkodę wywołaną pożarem w lokalu najemcy, wymaga wykazania, że określone zdarzenia, tj. działania lub zaniechania strony pozwanej stworzyły warunki powstania innego zdarzenia, tzn. powstania pożaru, które bezpośrednio wyrządziło szkodę. W ocenie Sądu II instancji brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy faktem zamieszkiwania w lokalu najemcy i okresowego przebywania tam innych osób, nawet jeśli zachowują się one hałaśliwie w sposób uciążliwy dla innych lokatorów i niszczą nieruchomość wspólną, a zaproszeniem ognia i pożarem.

Już zasadniej można byłoby bronić tezy, że niebezpieczeństwo zaprószenia ognia łączy się z faktem stałego korzystania przez lokatora ze świec w związku z odłączeniem energii elektrycznej i rozważać, czy istnienie takiego stanu rzeczy – bez wątplenia zwiększającego prawdopodobieństwo powstania pożaru, który może wyrządzić szkodę innym osobom – pozwalałoby przypisać cechę bezprawności zaniechaniom Miasta Ł. w postaci niepodjęcia działań mogących temu zapobiec. Nie prowadząc szczegółowych rozważań w tym zakresie, podnieść trzeba, że nawet jeśli ich efekt byłby zgodny ze stanowiskiem procesowym powódki, to nie ma wątpliwości, że przyjęcie bezprawności takiego zachowania na gruncie dokonanych ustaleń faktycznych nie jest wystarczające dla postawienia pozwanemu zarzutu winy. W toku postępowania nie wykazano, by Miasto wiedziało o tym, że wskutek odłączenia energii elektrycznej najemca używał stale świec, co potencjalnie zwiększało ryzyko pożaru – świadek A. M. podał, że kierowane były do pozwanego skargi na osoby zajmujące lokal w związku z ich „złą reputacją”, ale z jego wypowiedzi nie można wywnioskować, by dotyczyły one także kwestii oświetlania lokalu świecami. W konsekwencji tego nie sposób pozwanemu postawić w tych okolicznościach zarzutu zawinione go zaniechania określonych działań, nawet jeśli przyjąć, że powinny one być w takiej sytuacji przedsięwzięte. Ponadto – cytując w dalszym ciągu argumentację Sądu Najwyższego – gdyby nawet uznać, że stronę pozwaną obciążał obowiązek nadzoru nad sposobem korzystania przez najemcę z wynajętego lokalu, to jego realizacja nie mogłaby w praktyce zapobiec zaprószeniu ognia. W ocenie Sądu II instancji stanowisko Sądu Rejonowego statuuje de facto pozakodeksową postać odpowiedzialności za zawinione zachowanie osoby trzeciej, chociaż właściciel lokalu nie ma przecież wpływu na postępowanie najemcy, ani nie posiada zagwarantowanych prawnie narzędzi do jego bieżącego kontrolowania. Dodać w tym miejscu można, że stanowisko Sądu Najwyższego, dotyczące zakresu obowiązków właściciela lokalu i jego odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez najemcę, zdążyło już uzyskać aprobatę orzecznictwa i podzielił je na tle zbliżonego stanu faktycznego także Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 4 października 2017 r. wydanym w sprawie I ACa 211/17, niepubl.

Wobec powyższego, podzielić należy zarzuty apelacyjne dotyczące niewłaściwego zastosowania przez Sąd meriti art. 361 § 1 k.c. poprzez przyjęcie na gruncie dowodów zaprezentowanych przez powódkę i poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych, że pomiędzy zachowaniem skarżącego i szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy, jak również odnoszących się do przyjęcia istnienia wynikającej z art. 415 k.c. odpowiedzialności Miasta Ł. za tę szkodę, pomimo braku tego związku i pomimo niemożności uznania zachowania pozwanego za bezprawne i zawinione. Skutkuje to przesądzeniem, że dochodzone w sprawie roszczenie nie było jednak usprawiedliwione co do zasady, co czyni już zbędnym rozważanie przez Sąd odwoławczy zarzutów apelacyjnych dotyczących wysokości zasądzonej kwoty i odnoszących się zarówno do prawidłowości oceny dowodów na tę okoliczność powołanych w postaci przedłożonych Sądowi dokumentów, jak i do zastosowania przepisu prawa materialnego normującego sposób naprawienia szkody. Konsekwencją stanowiska Sądu II instancji o bezzasadności roszczeń Wspólnoty skierowanych przeciwko Miastu Ł. musi być oparta na art. 386 § 1 k.p.c. zmiana zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, co z kolei implikuje także korektę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, gdyż w myśl art. 98 k.p.c. przegrywająca proces powódka winna je zwrócić przeciwnikowi procesowemu; na koszty te składa się kwota 1.200,00 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika procesowego obliczone na podstawie § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) w brzmieniu pierwotnym. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również zgodnie z wynikającą z art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, co skutkowało zasądzeniem od powódki na rzecz skarżącego łącznej sumy 668,00 zł, na którą złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 218,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 450,00 zł obliczone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 3 powołanego wyżej rozporządzenia.