

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 września 2016 r. powód K. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. kwoty 103.555,89 złotych tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 października 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód podał w uzasadnieniu, że swoje roszczenia wywodzi ze zdevastowania jego lokalu nr (...) w wyniku przeprowadzonych prac budowlanych w gminnym lokalu użytkowym położonym na parterze polegających na usunięciu ścian. Wówczas to powód zauważył w 2013 r. pierwsze skutki osunięcia się stropu w postaci pęknięcia ścian oraz ugięcia stropu, które się cały czas powiększają, sypie się gruz ze ścian. Pojawiają się nowe pęknięcia w nowych miejscach oraz w innych pomieszczeniach. Stale wypadają kawałki gruzu wokół futryn drzwiowych, pękają ceramiczne kafelki w łazience, pęknięcia powiększają się, nie domykają się drzwi (są zwichrowane). Natomiast winy Wspólnoty powód upatruje w fakcie nie wykonania w całości decyzji (...) z dnia 16.10.2013 r. nr (...), a jedynie w części, poprzez podparcie stropu w piwnicy i w lokalu położonym na parterze. Powód doznał szkody polegającej w szczególności na uniemożliwieniu mu korzystania z lokalu nr (...) poprzez wynajęcie go osobie trzeciej, co niewątpliwie stanowi jego stratę. Nadto brak działań pozwanej przyczynił się do powiększenia szkody w lokalu stanowiącym własność powoda.

Powód wielokrotnie wzywał pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego niszczonego z upływem lat lokalu mieszkalnego nr (...), jednakże bezskutecznie, mimo iż została podjęta uchwała 12/2013 z dnia 10.10.2013 r., która przewidywała korektę planu gospodarczego na 2013 r. poprzez zaplanowanie kosztów wzmocnienia stropu i usunięcia pęknięć ze ścian w lokalu (...) na kwotę 20.000 zł.

Powód podał również, że na dochodzoną przez powoda kwotę składają się kwoty:

- 39.857,18 (10.219,79 USD) + 498,71 tytułem poniesionych przez powoda kosztów podróży do Polski ze Stanów Zjednoczonych oraz do Ł., przy przyjęciu kursu dolara w wysokości 3,90 zł,
- 20.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów remontu w lokalu mieszkalnym nr (...) oraz kosztów wzmocnienia stropu wskazują, że kwota podana przez powoda jest kwotą orientacyjną,
- 43.200,00 zł tytułem odszkodowania za utracone przez powoda korzyści w postaci czynszu najmu wobec braku możliwości wynajęcia przez okres ostatnich trzech lat osobom trzecim lokalu mieszkalnego nr (...), przy przyjęciu wysokości czynszu 1.200 zł za miesiąc.

Powód podniósł, że gdyby pozwana wywiązała się z nałożonych na nią decyzją (...) obowiązków, lokal powoda powróciłby do stanu sprzed powstania szkody, tym samym jest wysoce prawdopodobne, że nie byłoby konieczności ponoszenia kosztów przyjazdu do Polski, koszty prac remontowych, a wreszcie utraconych korzyści wobec braku możliwości wynajęcia lokalu. Pozbawienie przez pozwaną możliwości powiększenia majątku przez powoda należy zakwalifikować co do zasady jako utratę spodziewanej, realnej korzyści.

(pozew k. 2-11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 października 2016 r. pozwana Wspólnota nie uznała żądania pozwu i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W ocenie pozwanej żądanie pozwu jest całkowicie bezzasadne zarówno co do zasady, jak również co do wysokości i w związku z tym zasługuje w całości na oddalenie. Ponadto roszczenie powoda jest rażąco wygórowane, gdy porówna się je z wartością jego nieruchomości – lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Zdaniem pozwanej Wspólnoty stan faktyczny sprawy i materiał dowodowy nie pozwala bowiem na przypisanie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej,

co wynika z braku wskazania spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności pozwanej z art. 415 k.c. pozwana kwestionuje istnienie winy, szkody i adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem a szkodą. Pozwana podniosła, że wykonała decyzję (...) z 16.10.2013 r. w całości, co potwierdził (...) w toku oględzin w dniu 27.01.2014 r. oraz w piśmie do powoda z 20.02.2014 r. Nie istnieje zatem zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz ich mienia, które byłoby spowodowane stanem konstrukcji części wspólnych budynku, a stan techniczny stropów nie grozi, jak wskazuje powód, katastrofą budowlaną.

Ponadto pozwana podała, że przy założeniu, że stan techniczny lokalu powoda wynika ze zdarzenia, do którego doszło w 2009 r., należy wskazać, że roszczenia odszkodowawcze powoda z tym związane przedawniły się w 2012 r. Abstrahując od faktu, że pozwany nie był odpowiedzialny za skutki zalania, ponieważ powierzył wykonanie czynności instalacyjnych profesjonalnej firmie, z ostrożności procesowej pozwany podnosi zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawcze dochodzonego pozwem zgodnie z art. 442¹ k.c. Nawet gdyby przyjąć, że do zdarzenia szkodzącego doszło później, aniżeli w 2009 r. roszczenie powoda jest przedawnione ponieważ przed wytoczeniem powództwa upłynął 3-letni termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, liczny od co najmniej 1.08.2013 r., kiedy powód wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie stanu technicznego jego mieszkania, w tym naprawy stropu i pęknięcia ścian w mieszkaniu.

W ocenie pozwanej, zasady logicznego rozumowania oraz zachowanie powoda nakazują przyjąć, że koszty przejazdu nie były konieczne do poniesienia. Aktywność powoda w sprawie usunięcia nieprawidłowości w budynku sprowadzała się do przekazywania pism, które można było skutecznie doręczyć za pośrednictwem poczty bez konieczności ponoszenia niewspółmiernych do kosztów wysyłki kosztów przelotów ze Stanów Zjednoczonych do Polski. Co więcej, zdaniem pozwanej, koszty przejazdu wskazane przez powoda zostały poniesione przy okazji, a nie w celu interwencji w sprawie stanu technicznego budynku, skoro powód przyjeżdżał do Polski we wskazanych przez niego okresach czasu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej. Wypełnianie obowiązków członka Zarządu (które dobrowolnie, a nawet z chęcią przyjął) było głównym powodem przyjazdów do Ł.. Ponadto zachodzi, zdaniem pozwanej, duże prawdopodobieństwo, że powód przyjeżdżał do Polski w terminach wskazanych dla potrzeb kosztów przejazdu przy okazji odbywania konferencji naukowych z zakresu anestezjologii czy ginekologii.

Pozwana kwestionuje też roszczenie o zapłatę 20.000 zł tytułem zwrotu kosztów remontu lokalu nr (...) oraz wzmocnienia stropu co do zasady i wysokości. Skoro pozwana bowiem wykonała decyzję (...) z 16.10.2013 r. nakazującą wzmocnienie stropu i poniosła pełne koszty z tym związane natomiast powód nie poniósł żadnej szkody, ani kosztów wzmocnienia stropów. Ponadto, powód nie przedstawił żadnych dowodów jakoby poniósł jakiegokolwiek koszty remontu w lokalu nr (...), stąd bezpodstawne jest żądanie zwrotu kosztów, których poniesienie nie zostało udokumentowane.

Pozwana zakwestionowała również roszczenie powoda o zapłatę 43.200 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści przez powoda w postaci czynszu najmu wobec braku możliwości wynajęcia przez powoda lokalu nr (...). Pozwany od 2005 r. jest właścicielem przedmiotowego lokalu, który nabył w drodze dziedziczenia. Od lat lokal stoi pusty, powód nigdy nie najmował go ani na własne potrzeby lokalowe, ani na potrzeby rodziny, ani nie wynajął go osobie trzeciej. Nadto powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, aby podejmował próby wynajęcia tego lokalu, a z przyczyny wynikających z opuszczenia stropu okazało się to niemożliwe. Nadto w ocenie pozwanej lokal powoda nie nadaje się obecnie do wynajęcia, bo lokal jest na tyle zdeastowany. Powód nie remontował lokalu od lat 90-tych, nie zadbał aby nadawał się do dalszego zamieszkiwania, bo nie zamierzał go wynajmować. Również po zalaniu w 2009 r. powód nie doprowadził lokalu do należytego stanu używalności.

(odpowiedź na pozew k. 116—121v)

Na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wyrokowanie pełnomocnik powoda poparł powództwo, wniósł o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu i oświadczył, że nie zostały one opłacone w żadnej części. Na wypadek nieuwzględnienia powództwa wniósł o nieobciążanie powoda kosztami procesu. Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

(głosy stron e-protokół rozprawy z 6.03.2019 r. czas nagrania: 01:01:28-01:07:56 k. 727)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. K. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Powód lokal ten nabył na podstawie postanowienia z dnia 28 lipca 2005 r. o stwierdzenie nabycia spadku w sprawie I Ns 365/05.

(okoliczności bezsporne, nadto wydruk KW nr (...) k.21)

W lokalu powoda mieszkała jego rodzina, ostatnio jego mama, która zmarła w 2005 r. Po śmierci matki powoda w lokalu nikt nie mieszkał.

(przesłuchanie powoda protokół rozprawy z 6.03.2019 r. czas nagrania: 00:36:39-00:55:02 k. 726-727)

W dniu 7 września 2009 r. w budynku przy ul. (...) w Ł. była wykonywana przez pracowników Zakładu (...) – wykonawcę robót instalacyjnych zleconych przez Wspólnotę – próba szczelności instalacji centralnego ogrzewania budynku, po której to próbie lokal powoda został zalany. Bezpośrednią przyczyną szkody w lokalu nr (...) był niedokręcony długi gwint przy grzejniku w lokalu powyżej lokalu powoda. Za naprawę uszkodzeń po zalaniu powód otrzymał odszkodowanie w kwocie 6.795,32 zł. Kwota ta obejmowała roboty remontowo-budowlane w wysokości 4.079,02 zł oraz zwrot za zalane mienie ruchome na kwotę 2.716,30 zł.

U powoda został zalany ostatni pokój i ten pierwszy pokój, został również wyłączony był prąd, bo było przepięcie. Rzeczy w mieszkaniu zostały zalane. Parkiet po zalaniu wzniósł się po prawej stronie w rogu na ¼ powierzchni pokoju. Na suficie i ścianach w małym pokoju i ścianie łączącej pokoje były ślady zalania. Skutki zalania nie zostały przez powoda usunięte. W czasie jak było zalanie w mieszkaniu było ciepło. Na podłodze nie było wody. Woda w większości wsiąkła w rzeczy. Został zalany mniejszy pokój, do którego pełnomocnik powoda I. P. nie miała kluczy. W tym czasie w P. na konferencji był powód, który otworzył ten mniejszy pokój. Powód przyjechał po kilku dniach od chwili jak został pełnomocnik powoda zawiadomiony o zalaniu.

(załączone do akt sprawy akta szkody (...) – załączone do akt sprawy a nadto pismo k.219, 220, zeznania świadka I. P. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 02:15:46-02:36:48 k. 408)

Przed awarią centralnego ogrzewania było zgłoszenie ze strony powoda, albo od powoda, albo od osoby upoważnionej, że w lokalu jest rysa na ścianie działowej między pokojami, to było na przełomie lat 2008 – 2009. Rysa była po skosie, z góry na dół, jednak nie była na tyle szeroka, żeby wymagała interwencji. Odbyła się wizyta inspektora w lokalu powoda, była to wizyta w związku z przeglądem i zgłoszeniem rysy. Takie przeglądy były co roku. Inspektor budowlany podjął wówczas decyzję, że nie jest to świeża sprawa i trzeba tą rysę monitorować, w związku z tym żadne prace remontowe nie zostały przeprowadzone. Powoda przy rozmowie z inspektorem nie było, była osoba upoważniona przez niego.

(zeznania świadka J. K. (1) protokół rozprawy z 31.05.2017 r. czas nagrania: 00:03:52-00:39:37 k. 479-480)

W 2012 r. K. Ś. wykonywał przegląd roczny obiektu przy (...) 122, badał wówczas stan dachu, klatek schodowych i elewacji, nie badał stropów, bo w przeglądzie rocznym nie bada się stanu stropów. Natomiast w 2016 r. powód poprosił go żeby sprawdził stan stropu, parkietu i ścian w mieszkaniu powoda. Dokonał wówczas pomiarów klinem geodezyjnym i łata. Podłoga w mieszkaniu powoda, po wykonaniu wzmocnienia stropów 2014 r. nie została doprowadzona do idealnie poziomej płaszczyzny.

(zeznania świadka K. Ś. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 00:56:02-01:16:31 k. 404)

Pismem z dnia 21.03.2013 r. firma (...) s.c. z siedzibą w Ł. działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zwróciła się z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli robót budowlanych w lokalu użytkowym usytuowanym w prawej oficynie na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...). Wspólnota zgłosiła wówczas, że w wyniku wykonywania robót budowlanych

miało dojść do opuszczenia się stropu i pęknięcia ścianek działowych w lokalach nr (...) usytuowanych na I piętrze w budynku wspólnoty.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i przeprowadzeniu czynności kontrolnych w dniu 15 kwietnia 2013 r. oraz w dniu 26 czerwca 2013 r. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w Ł. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. ustalił, że w lokalu mieszkalnym nr (...) usytuowanym na I piętrze na ścianie podłużnej i poprzecznej, a w lokalu mieszkalnym nr (...) usytuowanym na I piętrze w ścianach poprzecznych widoczne są poziome rysy w ostatniej ścianie grubości 7 cm; rysy w lokalach nr (...) miały powstać w 2012 r.. Na parterze w lokalu użytkowym złożonym z 3 pomieszczeń widoczne są betonowe podciągry w miejscu, gdzie na górze są ściany działowe; w ścianach wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu użytkowym na parterze nie widać rys ani pęknięć. A. S. oświadczyła, że przejęła lokal użytkowy w kwietniu 2012 r. już bez ścianek działowych w lokalu na parterze. Ustalono, że decyzją DAR- BAR- (...) (...)8.2012 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Ł. udzielono (...) pozwolenia na roboty budowlane polegające na przebudowie elewacji – powiększeniu okien w lokalu usługowym w posesji przy ul. (...) w Ł.. Ustalono, że roboty budowlane związane z powiększaniem okien zostały rozpoczęte w lokalu użytkowym na parterze w październiku 2012 r., a zostały zakończone w listopadzie 2012 r.

A. M. przejął zarząd nad nieruchomością w sierpniu 2012 r. a rysy w lokalach nr (...) już były wówczas tylko mniejsze, zostały zgłoszone zarządcy, ale powstały prawdopodobnie wcześniej.

Pismem z dnia 31 lipca 2013 r. firma (...) s.c. z siedzibą w Ł. poinformowała, że w lokalach mieszkalnych nr (...) (na I piętrze budynku) doszło do popęknięcia ścian na skutek ugięcia stropu, ponadto dochodzi do pogorszenia stanu technicznego budynku – pęknięcia ścian i ugięcia stropu powiększają się, drzwi między pokojami nie zamykają się oraz sypie się gruz ze ścian.

Wówczas powstały uzasadnione wątpliwości co do odpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z powodu pęknięć ścianek działowych w lokalach mieszkalnych nr (...) oraz ugięcia stropów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...), które mogą stanowić bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i mienia mieszkańców.

Postanowieniem nr (...) z dnia 23.08.2013 r. (...) w Ł. nałożył obowiązek na WM z siedzibą w Ł. przy ul. (...) reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty przedłożenia w terminie do dnia 30 września 2013 r. trzech egzemplarzy ekspertyzy technicznej sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę (wraz ze sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (prawa oficyna) zlokalizowanego na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...), ze szczególnym uwzględnieniem stropu wraz z podciągami żelbetowymi nad parterem i stropu nad pierwszym piętrzem oraz ścianek działowych w lokalach mieszkalnych nr (...) usytuowanych na I piętrze w budynku przy (...) 122 w Ł..

W dniu 30.09.2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przedłożyła ekspertyzę stanu technicznego budynku mieszkalnego wspólnoty – prawej oficyny oraz projekt robót budowlanych związanych ze wzmocnieniem stropu pod lokalami mieszkalnymi nr (...).

Z ekspertyzy technicznej opracowanej przez mgr inż. Budownictwa B. G. (1) wynikało, że:

- na I piętrze w jednej ze ścian działowych występują pęknięcia poziome i trudności z domknięciem usytuowanych drzwi wewnętrznych, a w kolejnej ścianie działowej, będącej w swojej części ścianą międzylokalową oddzielającą lokale (...), występują pęknięcia pionowe.

- strop drewniany znajdujący się nad lokalem usługowym na parterze podparty jest rusztem stalowym, a ścianka działowa nr 1 położona jest na belce stalowej i podparta jest poprzecznym elementem rusztu stalowego, natomiast ścianka działowa nr 2 usytuowana jest bezpośrednio na drewnianym stropie w pasie między belkami stropowymi.

- belka stropowa poprzeczna rusztu stalowego jest o zbyt małym przekroju – nośność przekroju jest przekroczona o 93%.

Autor ekspertyzy wskazał, że należy wykonać projekt wzmocnienia stropu i podparcia ścianki nr 2. Po wykonaniu prac wzmacniających należy usunąć skutki ugięcia.

Natomiast z „Projektu robót budowlanych związanych ze wzmocnieniem stropu pod mieszkaniami nr (...)” opracowanym przez mgr inż. Budownictwa B. G. (1) oraz inż. Budownictwa Z. J. wynika, że w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) konieczne jest wykonanie robót budowlanych w piwnicy i na parterze polegających m.in. na demontażu i montażu schodów drewnianych do piwnicy (na czas robót montażowych), wykonanie dwóch stóp żelbetowych wraz z osadzeniem marek, zamontowanie dwóch słupów podpierających istniejące podciągi stalowe z dwuteownika 260 oraz zamontowanie dwuteownika 220 podpierającego ściankę działową I piętra. Dopiero po wykonaniu robót wzmacniających należy odtworzyć zdemontowane elementy wykończenia wnętrza oraz przystąpić do usunięcia spękań w mieszkaniach pierwszego piętra.

Wskazane nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (prawa oficyna) zlokalizowanym na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...) mogą spowodować bezpośrednie zagrożenia zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia osób mieszkających w w/w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w szczególności dla mieszkańców lokali mieszkalnych nr (...).

W związku z powyższym w dniu 16 października 2013 r. (...) w Ł. wydał decyzję nr (...), którą nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. przy ul. (...) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (prawa oficyna) zlokalizowanego na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...) (obręb S-6, działka (...)) poprzez wykonanie robót budowlanych w piwnicy i na parterze w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegających na wzmocnieniu istniejących stropów poprzez podparcie słupami stalowymi istniejących podciągów oraz wykonanie podparcia istniejącej ściany działowej pierwszego piętra zgodnie z „Projektem robót budowlanych związanych ze wzmocnieniem stropu pod mieszkaniami nr (...)” opracowanym przez mgr. inż. budownictwa B. G. (1) oraz inż. Budownictwa Z. J.. Wskazany projekt stanowił integralną część decyzji (...) w Ł..

(pismo k. 35,37, pismo z (...) k. 36, decyzja nr (...) k. 22-23, postanowienie nr (...) k. 29-30, notatka k. 32, ekspertyza techniczna k. 38-42, wyjaśnienia Wspólnoty dla PINB k. 190, akta PINB/7356/1014-13 załączone do akt niniejszych, decyzja Prezydenta Miasta Ł. DAR- Bar- (...). (...).8.2012 wraz załącznikami k. 499-529, zeznania świadka A. M. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 00:29-40-00:46:12 k. 402-403)

Wskazane powyższą decyzją roboty zostały wykonane w dniach 2.01.2014-15.01.2014, zostały wykonane bez wad i odebrane przez Wspólnotę. Natomiast w dniu 27.01.2014 r. (...) w Ł. stwierdził, że decyzja PINB nr (...) z dnia 16.10.2013 r. została wykonano.

(protokół końcowego odbioru prac k. 184, protokół z oględzin (...) k. 185-188)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zwracała się do Administracji Zasobów Komunalnych Ł. z prośbą o wyjaśnienie, kiedy i za czyją wiedzą ściany działowe w lokalu użytkowym znajdującym się pod lokalami mieszkalnymi (...) zostały rozebrane i czy na przeprowadzenie jakichkolwiek zmian była zgoda i kto ją wydał. Nadto poinformowała ww. administrację o tym, że w sytuacji, gdy okaże się, że przyczyną powstałej sytuacji jest demontaż, rozbiórka ścian w lokalach użytkowych (za zgodą administracji bądź bez jej zgody) Wspólnota Mieszkaniowa domagać się będzie zwrotu wszelkich poniesionych kosztów.

W odpowiedzi na pismo Administracja Zasobów Komunalnych poinformowała, że nie pokryje żadnych kosztów związanych z naprawą, gdyż gmina, jak każdy inny członek Wspólnoty odprowadza stosowną opłatę na fundusz remontowy i Wspólnota nie ma żadnych podstaw by żądać od niej odszkodowania. Ponadto Administracja podała, że

nieruchomość Wspólnoty jest nieruchomością ponad stu letnią. Z uwagi na wiek budynku i drewniane stropy mogło dojść do degradacji budynku. Jeżeli nawet doszło do usunięcia ścian działowych o konstrukcji lekkiej drewnianej w należących do niej lokalach użytkowych bez zgody Administracji, to nie powinno mieć to żadnego wpływu na uszkodzenie stropu. Nadto Administracja podała, że z dostępnych jej dokumentów z 1992 r. wynika, że struktura lokalu użytkowego na parterze nie różni się od obecnej, a pomieszczenia na parterze, jak i w piwnicy były na przestrzeni lat pomieszczeniami magazynowymi i nie było żadnych ścian działowych w miejscu podciągów. Natomiast w lokalu użytkowym powyżej lokalu mieszkalnego nr (...) za zgodą Administracji w pomieszczeniu wc została usunięta ścianka długości 2,00 m i wysokości 3,6 m o konstrukcji drewnianej obłożona trzcina a w jej miejsce postawiono ściankę z karton-gipsu.

(pismo k. 34, odpowiedź na pismo k. 33)

Pismem z dnia 1 sierpnia 2013 r. powód K. K. (1) zwrócił się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o jak najszybsze przygotowanie i wykonanie projektu wzmocnienia stropu pod jego mieszkaniem, z uwagi na opuszczanie się stropu i popękania ścianek w jego mieszkaniu.

(pismo k. 31)

W dniu 11 grudnia 2013 r. powód zgłosił do (...) S.A. szkodę nr (...)2013 r. dotyczącą ugięcia się stropu w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Towarzystwo to uznało, że brak jest podstaw do przyznania odszkodowania. Jak podało Towarzystwo wdrożone postępowanie likwidacyjne nie wykazało jakoby zarówno w okresie ubezpieczenia (od 12 czerwca 2012 r.), jak i od momentu zawązania ((...)) Wspólnota Mieszkaniowa dopuściła się zawinionego działania bądź zaniechania, które pozostaje w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym ze szkodą w mieszkaniu powoda.

(pismo k. 327-328, pismo wyjaśniające wspólnoty k. 45, kopia akt szkodowych 10329/2013 HO1 załączonych do akt niniejszej sprawy)

Zarząd wspólnoty był bardzo zdeterminowany, żeby jak najszybciej wykonać podparcie stropu ze względu na zalecenia nadzoru budowlanego.

(zeznania świadka T. P. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 02:49:45-03:06:34 k. 409-410)

Pismem z 26.02.2014 r. powód zwrócił się do pozwanej o jak najszybsze usunięcie skutków opuszczenia się stropu pod jego lokalem. Podobnej treści pismo powód skierował do pozwanej w dniu 5.02.2015 r.

(pismo k. 43, 44)

Pismem z 22 stycznia 2014 r. powód zwrócił się do (...) z informacją, że nie wykonała Wspólnota decyzji (...) z 16.10.2013 r. w całości, gdyż w jego mieszkaniu nie zostały usunięte skutki ugięcia stropu. W odpowiedzi (...) do powoda Inspektorat podkreślił że obowiązek nakazany w/w decyzją został wykonany w całości, podkreślił również że w przypadku nieprawidłowości stanu technicznego występujących w wydzielonych lokalach mieszkalnych to na ich właścicielach ciąży obowiązek ich usunięcia.

(pismo k. 46-47, odpowiedź (...) k. 189)

Pismem z dnia 21 listopada 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa położona w Ł. przy ul. (...) wezwała Miasto Ł. Administrację Zasobów Komunalnych Ł. do zapłaty kwoty 16.664,30 zł tytułem naprawienia wyrządzonej Wspólnocie szkody oraz wezwała Miasto Ł. do podjęcia rozmów w przedmiocie pokrycia przez Miasto kosztów naprawy stropu w budynku należącym do pozwanej wspólnoty.

(wezwanie k. 48-50, 287-289)

W odpowiedzi na pismo z 21.11.2014 r. Administracja Zasobów Mieszkaniowych Ł. odpisała, że nie jest jej znany najemca czy inwestor, który w przeszłości dokonał wyburzenia ścianek działowych w lokalu użytkowym usytuowanym na parterze przy ul. (...). Z dostępnych jej dokumentów wynika, że struktura tego lokalu nie różni się od obecnej.

(pismo k. 90-91, 191)

Projekt budynku przy ul. (...) jest projektem archiwalnym opracowanym i zatwierdzonym w okresie zaboru rosyjskiego. Na rysunkach archiwalnych parteru w roku 1910 nie występują ścianki działowe, również na I p. (lokal powoda) nie występują ścianki działowe, tym samym ścianki działowe w lokalu powoda wykonano wiele lat po wybudowaniu budynku. Budynek przy ul. (...) posiada w chwili obecnej wiek około 105 lat, a więc jego pierwotna i podstawowa konstrukcja odpowiada technologii, wymaganiom i standardom z okresu jego budowy. W okresie użytkowania poszczególnych lokali tego budynku, fragmenty pierwotnej funkcji użytkowej uległy pewnej modernizacji, przebudowie, remontowi z dostosowaniem pewnych lokali do zmienionych wymagań w stosunku do pierwotnych, tj. tych z okresu jego projektowania i budowy. W miejsce dwóch bardzo dużych pomieszczeń (sale-pokoje) najprawdopodobniej w okresie międzywojennym lub powojennym ubiegłego stulecia, powstały dwa lokale mieszkalne w tym jeden oznaczony obecnie nr 16, własność powoda. Ta przebudowa wydzielenia w tej części budynku dwóch lokali mieszkalnych związana była z wykonaniem pewnych prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych, przystosowujących lokale do nowej funkcji użytkowej. W ramach tych prac konieczne było wykonanie wielu ścianek działowych rozdzielających dwa duże pomieszczenia (jednego lokalu) na dwa oddzielne lokale mieszkalne, których pierwotnie w budynku nie było. Podczas zmiany pierwotnej funkcji użytkowej na funkcję nową – istniejące od kilkudziesięciu lat stropu w pierwotnym kształcie i strukturze zostały dodatkowo obciążone, ciężarem pochodzącym od tych nowych ścianek działowych, których pierwotna funkcja i projekt nie przewidywały.

Budynek z lokalem powoda posiada układ konstrukcyjny ścian podłużny, co wskazuje, iż belki stropowe wszystkich kondygnacji budynków oparte są na ścianach podłużnych, tj. frontowej i tylnej, graniczącej z posesją przy ul. (...). Budynek w kondygnacjach mieszkalnych tj. od poziomu parteru do 4 piętra posiada typowe dla okresu budowy stropy o konstrukcji drewnianej belkowe, ocieplone zwane stropami „ze ślepym pułapem”, na których ułożono podłogę z desek (bali) i właściwe posadzki np. z klepki parkietowej. W poziomie podpiwniczenia typowymi dla tego okresu były stropy belkowo-ceglane typu odcinkowego lub K. z belkami stalowymi dwuteowników.

W poziomie parteru budynku w części pod lokalem powoda w 1989 r. była pracownia plastyczna, w skład której wchodziły dwa duże pomieszczenia połączone korytarzem (dwuczęściowym) oraz klatka-schody, zejście do pomieszczeń piwnicznych. W poziomie piwnicy, pod pomieszczeniem (po prawo od wejścia na parter) były 3 komórki wydzielone ściankami działowymi (po lewo), jedno pomieszczenie o pow. ok. 1/2 powierzchni parteru oraz schody prowadzące na parter do pracowni. W lokalu użytkowym znajdującym się w poziomie parteru, bezpośrednio pod lokalem powoda – nie było żadnych ścianek działowych. W roku 1993 najemca lokalu na parterze postawił lekką ściankę działową na parterze – wydzielając pomieszczenia wc. W roku 2011 ścianka ta została rozebrana przez nowego najemcę. W czasie przeglądów stropów o konstrukcji drewnianej już w roku 2010 stwierdzono ich ugięcie. Przeglądu dokonał mgr. inż. M. C.. Ocenie poddano również stropy między kondygnacyjne belkowe drewniane oraz stropy nad piwnicami o konstrukcji mieszanej, ceglano i żelbetowe. Stwierdzono zarysowania tynku sufitów na skutek ugięcia stropów drewnianych. Stropy nad piwnicami bez uwag. Oceniono stan stropów na dobry (dostateczny). Zlecono monitorowanie ugięcia stropów a w przypadku remontów posadzek ich odciążenie, przez usunięcie wewnętrznego wypełnienia między belkowego oraz zakazano przebudowę ścian wewnętrznych.

Pierwotnie lokal powoda wchodził w skład dużego mieszkania, w którym były dwa bardzo duże pomieszczenia. Wg opracowanej w 1989 roku inwentaryzacji technicznej pierwotna funkcja dawnych pomieszczeń uległa zmianie. W miejsce dwóch bardzo dużych pomieszczeń w 1989 roku występowały już dwa niezależne miejsce lokale mieszkalne, w tym, lokal nr (...) użytkowany przez powoda.

Stropy o konstrukcji drewnianej charakteryzują się tym, że pod naciskiem sił dynamicznych w szczególności przyłożonych w ich środkowej części rozpiętości (powierzchni) wykazują ugięcia, drgania, wibracje, typowe również

dla części stropów z belkami stalowymi. Są to typowe zachowania, nie stanowiące o żadnym zagrożeniu i niebezpieczeństwie.

Z upływem lat stropy drewniane wykazują się trwałymi odkształceniami a więc ugięciami w stosunku do ich stanu z okresu budowy. Te ujawnione w czasie kilkudziesięcioletniego użytkowania i obciążania stropów drewnianych ugięcia również należy zaliczyć do typowych zjawisk wynikających z rodzaju użytego do ich budowy materiału, a więc drewna.

W pomieszczeniach w lokalu powoda ciemno, słabe oświetlenie. Widok ścianki działowej, w której jest poziome pęknięcie, ściany sufitu po zalaniu zgłoszonej i wypłaconej przez ubezpieczyciela szkody nie zostały odnowione poprzez chociażby pomalowanie. Widoczne zacieki, przebarwienia farby, pęknięcia tynków, sztukaterii, okna – dwuoknowa stolarka nie malowana od wielu lat, w pomieszczeniu skrajnym (pokoju) znaczne obciążenia stropu w środkowej części poprzez meble z książkami. Składowisko różnych opakowań, kartonów, worków foliowych. Zwichrowane drzwi wewnętrzne do pokoju i łazienki. Lokal mieszkalny bardzo zaniedbany. W korytarzu po wykonanych przeróbkach instalacji nie zamurowano i nie otynkowano ubytków muru i tynków, pozostawiona wnęka po starej tablicy energetycznej. Ogólny bałagan.

Ugięcie stropów nad lokalem parteru w obrysie lokalu powoda miało inną przyczynę nie związaną z rozebraniem ścianek działowych, których w tym lokalu nigdy nie było. Dla lokalu nr (...) dodatkowe ugięcia stropów musiały powstać już w chwili ich obciążenia ściankami działowymi rozdzielającymi dwa pokoje i lokal przyległy (nr 15) wraz z korytarzem lokalu nr (...). Najprawdopodobniej były one niezauważalne w początkowym okresie, w późniejszym widoczne, jednak typowość ich nie stanowiła o odnotowaniu stanu zagrożenia tych stropów. Nie odnotowano w książkach obiektu budowlanego i kolejnych protokołach z przeglądów technicznych stanu zagrożenia stropów – co wskazuje, iż kolejne osoby dokonujące przeglądy uważały stan stropów jako dość dobry lub dostateczny. Obciążenie stropów nad pomieszczeniami parteru wynikające z budowy ścianek działowych w lokalu nr (...) (15) musiało jednak spowodować nieco większe miejscowe ugięcie tychże stropów, gdyż w lokalu na parterze wykonano wzmocnienie tego stropu podciągami i belkami stalowymi. Strop drewniany pod lokalem powoda został wzmocniony konstrukcją belkową (rusztem stalowym) przed rokiem 2011. Pomimo powyższego strop drewniany wraz ze wzmocnieniem w postaci rusztu stalowego, nadal mógł wykonywać ugięcia, charakter tych ugięć był nadal typowy dla stropu drewnianego i stropu na wiotkiej konstrukcji stalowej. Ta wiotkość pierwotnego wzmocnienia stropu (przed rokiem 2011) rusztem stalowym wynikała z braku podparcia belek stalowych w środkowej części pomieszczenia. Wadę tą wyeliminowano po zrealizowaniu robót objętych decyzją (...)u nr (...) wg zatwierdzonego projektu odebranych w dniu 15.01.2014 r. i 27.01.2014 r.

Istotny wpływ na przeciążenie konstrukcji stropów drewnianych, poza budową ścianek działowych to miejscowe ich obciążenie regałami, szafkami wypełnionymi książkami znajdującymi się w skrajnym pokoju lokalu nr (...) (powoda). To dodatkowe obciążenie mogło przyczynić się do nadmiernego ugięcia i przeciążenia fragmentu stropu drewnianego bezpośrednio znajdującego się w tym obrębie tj. ścianki działowej – powodując jej częściowe opuszczenie i rozwarstwienie w połowie wysokości.

Prowadzenie gruntownych remontów w lokalu mieszkalnym nad lokalem powoda nie mogło mieć żadnego wpływu na ugięcie stropu na niższej kondygnacji tj. w lokalu powoda i odstępianie przez powoda od bieżącej konserwacji, odnowienia i remontu swojego lokalu.

Obecnie nie stwierdza się ugięcia przedmiotowego stropu, występowania drgań i objawów zagrożenia. Badania poziomnicą o długości 200 cm wskazują, iż występują niewielkie nieistotne różnice powierzchni posadzki drewnianej, mieszczące się w dopuszczalnych odchyłkach normowych. Nie stwierdza się obniżenia poziomu stropu względem ścian – co wskazuje, iż belki stropowe osadzone w gniazdach ścian nie uległy przemieszczeniu (opuszczeniu) w kierunku ku dołowi. Stan techniczny ogólny spodniej powierzchni przedmiotowego stropu podpartego rusztem stalowym (obudowane płytkami G-K i słupkami stalowymi) w pomieszczeniu parteru nie wykazuje żadnych śladów i objawów wskazujących na stan zagrożenia bezpieczeństwa.

Stan techniczny elementów konstrukcji lokalu powoda takich jak ściany nośne, stropy, balkon, nadproże nad oknami oceniono jako dobry. Stan techniczny elementów wykończenia lokalu powoda takich jak: tynki ścian i sufitów, powłoki malarskie ścian i sufitów, części widocznych instalacji wodno-kanalizacyjnych i c.o., wyposażenia i obudowy trwałej ścian, szafki, pawlacze, okładziny ściennie i posadzki w przedsionku, korytarzu i kuchni określono jako zły w części dostateczny.

Stan techniczny elementów wykończenia takich jak stolarka okienna, listwy podłogowe jest dość dobry, jednak wymaga częściowej naprawy poprzez regulację, pomalowanie, umycie. W wypadku otworów drzwiowych stan ich jest zły i wymaga naprawy z uwagi na trwałe odkształcenie ramiaków ościeżnic od płaszczyzny pionowej i poziomej. Stan posadzki drewnianej z klepek parkietowych z uwagi na jej wiek oceniono jako dostateczny, typowy dla okresu trwania.

Przyczyna niedostatecznego stanu elementów wykończenia lokalu powoda jest związana z odstąpieniem od okresowo prowadzonych przez powoda remontów i konserwacji przedmiotowego lokalu i stałe wieloletnie pielęgnowanie tego złego stanu. Po zalaniu lokalu i likwidacji szkody zalaniowej w 2009 roku powód nie odnowił lokalu, nie zlikwidował plam, zacieków, nie odmalował pomieszczeń. Istniejący stan powłok malarskich, spękania tynków świadczą o zaniedbaniach kilkudziesięcioletnich. Uszkodzenia miejscowe tynków, trwałe zniszczenia powłok malarskich, naprawy miejscowe instalacji wodnej – nie były przez powoda na bieżąco usuwane. Dopuszczono do całkowitej degradacji powłok malarskich. Inna przyczyna złego stanu przedmiotowego lokalu związana jest z występowaniem zjawiska starzenia się elementów wykończenia i wyposażenia przedmiotowego lokalu zwane zużyciem moralnym. Jednak zwyczajowo większość właścicieli lokali (również mieszkalnych) oraz budynków zapobiega powstaniu zużycia moralnego, poprzez modernizowanie lokali lub budynków. Odtwarzanie zużycia moralnego przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest możliwe tylko poprzez stałe cykliczne remonty i konserwacje a także przez dostosowanie istniejące wykończenia wyposażenia do zmienionych wpływem czasu wymagań, czyli jego modernizację. Przez modernizację można osiągnąć dla lokalu nr (...) jednak tylko częściowe zużycie moralne, gdyż pierwotna konstrukcja budynku i jego lokalizacja ogranicza możliwość całkowitego dostosowania konstrukcji budynku do zmienionych warunków aktualnych technologii i rozwiązań funkcji użytkowej. Przez pojęcie modernizacji przedmiotowego lokalu należy rozumieć bieżące lub cykliczne (okresowe) wykonywanie robót, które polepszą lub uzupełnią wykończenie, wyposażenie – których celem będzie poprawa wartości użytkowej mieszkania i dostosowanie go do rosnących wymagań większości użytkowników lub najemców. Aktualny stan zaniedbanego lokalu mieszkalnego nr (...) praktycznie pozbawia go wszelkich walorów rynkowych umożliwiających wykorzystanie go do pozyskiwania pożytków np. z tytułu najmu lub ewentualnej sprzedaży.

Powód zaniedbał lokal, odstąpił od właściwego i prawidłowego użytkowania przedmiotowego lokalu nie wykonując od kilkudziesięciu lat remontów i konserwacji bieżących – co może stanowić stałe zagrożenie dla mieszkańców tego budynku. Za zły stan techniczny tynków ścian, sufitów, powłok malarskich, braku napraw, rozkuć, przekuć oraz brak odnowienia zniszczeń po zalaniu lokalu odpowiada użytkownik (najemca lokalu) a więc powód.

Szkoda powstała w lokalu powoda dotyczy wyłącznie pojawienia się pęknięcia poziomego w jednej ścianie działowej oraz zwichrowania i krzywizn obsadzonych w ścianach działowych drzwi wewnętrznych, które to wady związane są z okresowo występującym przeciążeniem stropów, natomiast szacunkowy koszt prac remontowo-budowlanych koniecznych do usunięcia szkód w lokalu, spowodowanych przeciążeniem stropów i okresowym występowaniem nadmiernego ugięcia stropów określono na kwotę 3.000 zł. w sporządzonym kosztorysie ustalającym szacunkowy koszt prac remontowych nie ustalono amortyzacji, jednak szacunkowa wysokość amortyzacji (tzw. zużycia technicznego) dla ww. zakresu robót określić można w wysokości ok. 50%, czyli na kwotę 1.500 zł.

Nie można wskazać, iż to Wspólnota Mieszkaniowa doprowadziła do okresowego przeciążenia stropu. Główna przyczyna ugięcia stropu to wiek budynku i w przeszłości wybudowanie ścianki działowej w tym lokalu, czyli lokalu powoda. Wiek budynku zdecydował o ugięciu stropu w 60%, ścianka działowa w 30% i w 10% miały wpływ przedmioty składowane przez powoda w lokalu.

(opinia biegłego ds. budownictwa k. 630-661, opinia uzupełniająca k. 696-710, ustna opinia uzupełniająca biegłego ds. budownictwa protokół rozprawy z 6.03.2019 r. czas nagrania: 00:02:02-00:24:51 k. 725)

Wspólnota Mieszkaniowa wypełnia swoje obowiązki z należytą starannością, zleca przeprowadzanie okresowych kontroli, usuwając nieprawidłowości. W dniu 16 lipca 2015 r. przeprowadzono okresową kontrolę (pięcioletnią) stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej estetyki obiektu budowlanego oraz kontrolę okresową (roczną) stanu technicznego elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. W książce obiektu odnotowano przeglądy okresowe roczne i pięcioletnie w budynku począwszy od 19.08.199-07.2016 r., przeglądy instalacji gazowej, przeglądy kominiarskie, naprawy rynien i rur spustowych, czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych, oceny techniczne stanu budynku oraz więźby dachowej, sprawdzenie instalacji elektrycznych. Odnotowano również wykazy protokołów z przeprowadzonych robót remontowych w okresie 06.2001-09.2015 w tym „wykonanie wzmocnienia stropów parteru i I-go pietra” na podstawie decyzji (...) w Ł. (...) i (...) oraz „wykonanie ekspertyzy i projektu przez B. G. (1)” w dniu 15.01.2014 r.

(protokoły przeglądów okresowych k. 131-182, 418-475, książka obiektu budowlanego k. 290-309, protokół okresowego przeglądu k. 393-399, opinia biegłego ds. budownictwa k. 630-661)

Autorem projektu budowlanego i ekspertyzy dotyczącej wzmocnienia stropu pod mieszkaniem powoda był B. G. (1). Wszelkie zalecenia wynikające z tego projektu zostały wykonane. Projekt ten nie określał usunięcia uszkodzeń powstałych w mieszkaniu powoda, miał jedynie zabezpieczyć strop przed ewentualną katastrofą budowlaną w wykonaniu zaleceń nadzoru budowlanego. Wykonanie wzmocnień stropu zgodnie z projektem eliminowało zagrożenie katastrofą budowlaną.

(zeznania świadka B. G. (2) protokół rozprawy z 15.03.2019 r. czas nagrania: 02:08:00-02:15:46 k. 407)

Powód bierze aktywny udział w życiu wspólnoty, w latach 2013-2016 przylatywał ze Stanów Zjednoczonych na wszystkie zebrania wspólnoty, a daty zebrań były proponowane przez powoda. Jak tylko powód pojawiał się w Polsce na zebraniach wspólnoty, to właśnie w tych terminach składał pisma dot. jego lokalu mieszkalnego.

(protokoły z zebrań k. 222-240, bilety lotnicze i inne bilety komunikacyjne k.53-75, 78-82, 84-88, 92-96, 98-100, zeznania świadka I. S. protokół rozprawy z 6.03.2019 r. czas nagrania: 00:55:02-01:00:44 k.727, przesłuchanie powoda protokół rozprawy z 6.03.2019 r. czas nagrania: 00:36:39-00:55:02 k. 726-727)

Najemcą lokalu użytkowego na parterze i podpiwniczenia przy ul. (...) od 2011r. jest A. S.. Lokal składa się z dwóch pomieszczeń. W grudniu 2011r. najemczyni odgrzybiła piwnice, robiła wylewkę na podłodze w piwnicy i prowadziła inne prace przeciwwilgociowe. W 2012 r. robiła natomiast remont lokalu, przesunęła kaloryfery, wymieniła okna w istniejących otworach, otwory okienne były zamurowane i należało przygotować otwory do montażu okien, taki był wymóg i projekt zatwierdzony przez konserwatora. Stare otwory okienne były bardzo małe, należało powiększyć otwory okienne o około sto procent. Najemczyni zdemontowała ściankę działową oddzielającą biuro poprzedniego najemcy od reszty lokalu. Nie ruszała ścian nośnych. Przesunęła również toaletę w tył lokalu. Remont ten trwał od października 2012r. do grudnia 2012 r. Najemczyni wszystkie prace wykonała zgodnie z decyzją pozytywną Inspektora Nadzoru Budowlanego na remont.

Na początku 2014 r. w lokalu użytkowym wynajmowanym przez A. S. została założona w suficie szyna stalową wzmacniającą i zostały założone dwa wsporniki - wzmocnienia stalowe przechodzące z gruntu w piwnicy, aż po sufit bezpośrednio pod mieszkaniem powoda.

(zeznania świadka A. S. protokół rozprawy z 31.05.2017 r. czas nagrania: 00:39:37-00:59:00 k. 480-481)

Powód na stałe mieszka w S. w Kalifornii. Ostatni remont w mieszkaniu powoda był przed 1989r., po tym czasie nie było żadnych prac remontowych, gdyż w 1989r. powód wyjechał z Polski. Po wyjeździe powoda nikt w mieszkaniu

powoda nie mieszkał. Mieszkanie nie było używane. Mieszkanie jest umeblowane. W mieszkaniu stoją worki, a w workach są rzeczy, które zostały zalane, które mają jeszcze jakąś wartość. (...) pochodzą z lat 80-tych XX wieku. W salonie powoda w narożniku między sufitem a ścianą nadal są ślady zacieków. Stolarka okienna w mieszkaniu powoda jest stara, jest zdeformowana.

Powód nie podejmował prób wynajęcia lokalu mieszkalnego, przed remontem, miał świadomość, że aby je wynająć musiałby zrobić remont. Sąsiedzi nakłaniali wprawdzie powoda, żeby wynajął, żeby ktoś się mieszkaniem zajął, gdyż do mieszkania powoda jedynie od czasu do czasu zaglądał kuzyn i kuzynka, którzy również odbierali korespondencję. Powoda jednak wynajem nie interesował, gdyż uważał, że zwartość mieszkania to jest jego sentymentalna przeszłość, którą chce zachować dla siebie i nie życzył sobie aby tam ktokolwiek mieszkał.

Lokal powoda nie nadawał się do wynajmu. Wszystkie cenniejsze rzeczy były w jednym zamkniętym pokoju. Podłoga była zarwana na korytarzu, nie domykały się drzwi. Podłoga od wejścia do mieszkania na długim korytarzu była pofałdowana, nierówna. Ściany nie były malowane, nadto mieszkanie nie ma osobnej kuchni, jest ona wydzielona z korytarza. Gaz w mieszkaniu został odcięty, był tylko prąd.

(zeznania świadka T. Ś., protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 00:06:06-00:26:53 k. 401-402, zeznania świadka P. B. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 00:46:12-00:55:41 k. 403-404, zeznania świadka K. Ś. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 00:56:02-01:16:31 k. 404, zeznania świadka S. C. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 01:20:41-01:35:17 k. 405, zeznania świadka R. Z. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 01:35:17-01:56:06 k. 406-407, zeznania świadka I. P. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 02:15:46-02:36:48 k. 408, zeznania świadka M. P. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 02:36:48-02:49:45 k. 408-409, zeznania świadka T. P. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 02:49:45-03:06:34 k. 409-410, zeznania świadka A. C. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 03:06:34-03:14:25 k. 410, zeznania świadka A. Z. protokół rozprawy z 15.02.2017 r. czas nagrania: 03:18:41-03:27:20 k. 411-412, zeznania świadka A. Ś. protokół rozprawy z 15.02.2017 r. czas nagrania: 03:27:20-03:31:26 k. 412, zeznania świadka J. C. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 03:31:26-03:36:44 k. 412, zeznania świadka D. C. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 03:36:44-03:39:34 k. 412-413, zeznania świadka E. D. protokół rozprawy z 15.03.2017 r. czas nagrania: 03:39:34-03:45:26 k. 413)

Sąd nie dał wiary powodowi w zakresie jego twierdzeń dotyczących faktu, że powód do Polski przylatywał z uwagi na opuszczenie się stropu i tylko z uwagi na uszkodzenia lokalu w związku z opuszczeniem się stropu, gdyż zachodzi zależność między przyjazdami powoda a zebraniem wspólnoty mieszkaniowej, a powód był czynnym członkiem zarządu wspólnoty i jak wynika z zeznań świadków termin zebrania tych był ustalany pod powoda, a nadto sam powód przyznał, że przyjeżdżał do łodzi na zebrania wspólnoty, gdyż był członkiem zarządu pozwanej. W sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie pozostają również twierdzenia powoda, że chciał on wynająć przedmiotowe mieszkanie po śmierci matki i nie wynajął go z uwagi na pogarszający się stan techniczny i stan bezpieczeństwa.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka T. Ś. w zakresie dotyczącym tego, że powód chciał wynająć mieszkanie, ale go nie wynajął ze względu na osunięcie się stropu. Zeznania te pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie, gdyż jak sam przyznał, ani on ani powód nie badali rynku czy było zainteresowaniem mieszkaniem przed jego remontem oraz sam stwierdził, że aby wynająć mieszkanie powód musiałby mieszkanie wyremontować, odświeżyć.

Sąd pominął twierdzenia świadka K. Ś. w zakresie dotyczącym wydanej przez niego opinii z zakresu budownictwa, z uwagi na pominięcie samej opinii.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. M. w zakresie dotyczącym braku reakcji zarządu na informacje odnośnie pęknięcia ścian u powoda oraz obniżania się stropu. Należy zauważyć, że w tamtym okresie to właśnie świadek A. M. był zarządcą nieruchomości przy ul. (...) i to do zakresu jego obowiązków należało dbanie o stan techniczny budynku, zgłaszanie tego typu problemów, za co pobierał wynagrodzenie. Nadto zarząd wspólnoty wyraził zgodę na wykonanie

ekspertyzy, projektu i ostatecznie dokonał naprawy ugięcia stropu, tym samym teoria A. M. odnośnie braku reakcji pozwanej upada i pozostaje w rażącej sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie. Warto również wspomnieć, że świadek M. nie wywiązywał się z obowiązków zarządcy w sposób prawidłowy, stąd została z nim ostatecznie przez wspólnotę rozwiązana umowa, tym samym chociażby także z tego powodu, jego zeznania nie mogą mieć waloru obiektywnego dowodu.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków A. Z. i E. D. w zakresie w jakim mówiły one o chęci wynajmu mieszkania przez powoda, z uwagi na to, że zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami innych świadków oraz pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie, ponadto świadkowie stwierdzili, że mieszkanie powoda od kilku lat nie nadaje się do wynajęcia z uwagi na brak remontów w tymże mieszkaniu.

W niniejszej sprawie została sporządzona przez biegłego sądowego w zakresie budownictwa inż. J. K. (2) spójna i logiczna opinia, którą biegły uzupełnił zarówno pisemnie, jak i ustnie na rozprawie, odpowiadając na wszystkie pytania stron, z szeroko zakrojonymi wnioskami. Sąd w rezultacie podzielił wnioski wszystkich opinii i uczynił je podstawą swych ustaleń. Opinie uzupełniające inż. J. K. (2) wprost odnoszą się do wszystkich merytorycznych zarzutów powoda stawianych opinii głównej. Nie zawierają sprzeczności ani braków, które pozbawiałyby je mocy dowodowej i zostały przekonująco uzasadnione.

Sąd oddali wniosek dowodowy strony pozwanej w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego ds. budownictwa, gdyż fakt, że opinia biegłego nie ma treści, odpowiadającej stronie, nie może mieć w tym wypadku znaczenia. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii. Niezadowolenie strony z opinii biegłego nie uzasadnia bowiem powołania innego biegłego (wyrok SN z dnia 5 czerwca 2002 roku I CR 562/74 LEX nr 7607; wyrok SN z dnia 4 sierpnia 1999 roku I PKN 20/99 OSNP 2000/22/807).

Przy ocenie materiału dowodowego Sąd pominął nadto prywatne opinie i ekspertyzy załączone do akt sprawy przez powoda, gdyż nie stanowią one dowodu wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 i 290 k.p.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono słuszne stanowisko, że gdyby ekspertyzę prywatną przyjęto za podstawę orzeczenia, stanowiłoby to istotne uchybienie procesowe, które mogłoby być nawet podstawą skargi kasacyjnej. Znaczenie opinii prywatnej dla postępowania cywilnego nie jest więc tak duże, jak oczekiwałaby tego strona powodowa składająca do akt, bowiem opinia prywatna nie spełnia wymagań, które k.p.c. stawia dowodom w postępowaniu sądowym: tylko i wyłącznie postanowienie sądu o przeprowadzeniu dowodu (art. 236 k.p.c.) nadaje opinii wskazanego w nim rzeczoznawcy (art. 278 k.p.c.) charakter dowodu z opinii biegłego. Nadto dla uznania określonego stanowiska za opinię biegłego w rozumieniu przepisów k.p.c. nie wystarczy sporządzenie go przez osobę ustanowioną i wpisaną na listę biegłych sądowych prowadzoną przez prezesa właściwego sądu okręgowego. Strony nie mają więc prawa samodzielnie powoływać biegłych, jest to kompetencja zastrzeżona dla sądu. Co więcej, dopuszczenie dowodu z opinii biegłych wymaga podjęcia przez sąd decyzji co do liczby biegłych i ich wyboru, a ta zapaść może dopiero po wysłuchaniu wniosków obu stron w tym przedmiocie (art. 283 § 1 k.p.c.). Wskazać również należy, że zanim biegły sądowy wykona zleczone mu zadania, organ procesowy sprawdza, czy nie zachodzą okoliczności wyłączające go od udziału w sprawie oraz odbiera przyrzeczenie albo zobowiązuje biegłego do wydania opinii zgodnie ze złożonym uprzednio przyrzeczeniem. Podkreślenia wymaga również fakt, że to sąd określa fakty, które mają być stwierdzone dopuszczonym środkiem dowodowym. Zauważyć również należy, że opinia prywatna może być mniej wartościowa, również dlatego, że o wyborze osoby biegłego rozstrzyga ostatecznie strona, która ze względów oczywistych nie może być bezstronna w swojej sprawie w sensie procesowym (*nemo iudex in causa sua*), a to przekłada się na wątpliwości co do bezstronności biegłego, a także dlatego, że podstawą jej wydania może być niepełny materiał badawczy, skoro to strona określa nie tylko zakres ekspertyzy, ale też swobodnie udostępnia (lub nie) pełne informacje o okolicznościach faktycznych istotnych dla opiniowania, no i przede wszystkim nie można wykluczyć swobodnego „dopasowywania” opinii prywatnej do potrzeb zlecającego, „solidaryzowania się” jej autora z poglądami zlecającego, obdarzenia go sympatią czy wreszcie motywu finansowego (skoro zlecono komuś wykonanie za wynagrodzeniem stosownego opracowania w określonym celu, zleceniobiorca może czuć się w obowiązku wykonać zamówienie, by cel ten został osiągnięty). Oczywiście przytoczenie powyższych zastrzeżeń nie oznacza, że każdorazowo opinia prywatna

jest zupełnie bezwartościowa, ponieważ nie można pomijać, że istotnym zabezpieczeniem rzetelności ekspertyzy jest dbałość osoby ją wydającej o własny autorytet. Niemniej jednak uwagi te zachęcają do daleko idącej ostrożności w wykorzystywaniu opinii prywatnych. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dn. 30.06.2017 r. sygn. akt III Ca 531/17)

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Stosownie do przepisu art. 415 k.c. kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę zobowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami pozwalającymi na przyjęcie powyższej odpowiedzialności są: powstanie szkody, zdarzenie, z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy (czyn niedozwolony) oraz związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem a szkodą, to jest szkoda ma być zwykłym następstwem takiego zdarzenia.

Wina podmiotu odpowiedzialnego ma miejsce wówczas, gdy mamy kumulatywnie do czynienia z bezprawnym zachowaniem, złym zamiarem - w postaci świadomości lub chęci wyrządzenia szkody, bądź niedbalstwem - w postaci niedołożenia należytej staranności wymaganej w danych okolicznościach, przy jednoczesnym braku ustawowych okoliczności wyłączających winę. Zachowanie jest bezprawne, jeżeli pozostaje w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który należy rozumieć nie tylko obowiązujące ustawodawstwo, ale także obowiązujące w społeczeństwie zasady współżycia społecznego (por. wyrok SN z 26.III.2003 r. III CKN 1370/00).

Na art. 415 oparta jest odpowiedzialność pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Ł.. Wspólnota mieszkaniowa jest przymusowym, powstającym ex lege (zdanie pierwsze) na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.2015.1892), zrzeszeniem wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości budynkowej – wyodrębnionych i niewyodrębnionych, mieszkalnych i użytkowych (por: wyrok SA w Katowicach z 17.05.2016 r., I ACa 1242/15, LEX nr 2061824). Wspólnota odpowiada na zasadzie art. 415 k.c. za wyrządzone z jej winy szkody, jeśli **zdarzenia szkodzące będą dotyczyć nieruchomości wspólnej**. Ponieważ do wspólnot mieszkaniowych z mocy art. 33¹ § 1 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, z mocy zaś art. 416 k.c. osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu, wspólnoty duże, zarządzane w reżimie ustawy o własności lokali, będą odpowiadały także za szkody wyrządzone z winy swych zarządów. Tym samym odpowiedzialności pozwanej Wspólnoty na zasadzie winy na podstawie art. 415 w zw. z art. 416 k.c., byłaby możliwa o ile możliwe byłoby przypisanie członkom jej zarządu winy w zakresie administrowania nieruchomością wspólną.

Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie jednoznacznie wskazuje na to, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności za opuszczenie stropu w lokalu powoda, a tym samym nie jest zobowiązana do naprawienia szkody powstałej w lokalu powoda z uwagi na opuszczenie stropu. Biegły powołany w niniejszej sprawie wskazał, że ugięcie stropów nad lokalem parteru w obrysie lokalu powoda miało przyczynę nie związaną z rozebraniem ścianek działowych, których w tym lokalu nigdy nie było, a która to przyczyna z uporem była wskazywana przez powoda. Dla lokalu nr (...) dodatkowe ugięcia stropów musiały powstać już w chwili ich obciążenia ściankami działowymi rozdzielającymi dwa pokoje i lokal przyległy (nr 15) wraz z korytarzem lokalu nr (...). Najprawdopodobniej były one niezauważalne w początkowym okresie, w późniejszym widoczne, jednak typowość ich nie stanowiła o odnotowaniu stanu zagrożenia tych stropów. Nie odnotowano w książkach obiektu budowlanego i kolejnych protokołach z przeglądów technicznych stanu zagrożenia stropów – co wskazuje, iż kolejne osoby dokonujące przeglądów uważały stan stropów jako dość dobry lub dostateczny. Obciążenie stropów nad pomieszczeniami parteru wynikające z budowy ścianek działowych w lokalu nr (...) (15) musiało jednak spowodować nieco większe miejscowe ugięcia tychże stropów, gdyż w lokalu na parterze wykonano wzmocnienie tego stropu podciągami i belkami stalowymi. Strop drewniany pod lokalem powoda został wzmocniony konstrukcją belkową (rusztem stalowym) przed rokiem 2011. Pomimo powyższego strop drewniany wraz ze wzmocnieniem w postaci rusztu stalowego, nadal mógł wykonywać ugięcia, charakter tych ugięć był nadal typowy dla stropu drewnianego i stropu na wiotkiej konstrukcji stalowej. Ta wiotkość pierwotnego wzmocnienia stropu (przed rokiem 2011) rusztem stalowym wynikała z braku podparcia belek stalowych w środkowej części pomieszczenia. Wadę tą wyeliminowano

po zrealizowaniu robót objętych decyzją (...)u nr (...) wg zatwierdzonego projektu odebranych w dniu 15.01.2014 r. i 27.01.2014 r.

Podkreślić w tym miejscu należy, że nie można wskazać, iż to Wspólnota Mieszkaniowa doprowadziła do okresowego przeciążenia stropu. Główna przyczyna ugięcia stropu to wiek budynku i w przeszłości wybudowanie ścianki działowej w lokalu powoda łącznie w 90% oraz w 10% na ugięcie stropu miały wpływ przedmioty składowane przez powoda w lokalu. Tym samym postępowanie dowodowe w całości wykluczyło winę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej za opuszczenie się stropu pod lokalem powoda.

W toku postępowania powód upatrywał winy pozwanej Wspólnoty również w fakcie niewykonania w całości decyzji (...)u nr (...), a w związku z tym pogorszenie stanu technicznego jego lokalu. Jednak w materiale dowodowym w niniejszej sprawie widnieją zarówno protokoły potwierdzające odbiór przez (...) wykonanych przez Wspólnotę prac, jak również pismo (...) skierowane do powoda, w którym (...) przyznaje, że zakres prac wynikających z decyzji PINB nr (...) został przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wykonany w całości. (...) w Ł. podkreślił również, że w przypadku nieprawidłowości stanu technicznego występujących w wydzielonych lokalach mieszkalnych to na ich właścicielach ciąży obowiązek ich usunięcia. Sąd w całości podziela stanowisko (...) w Ł., gdyż obowiązek taki nakłada na powoda ustawa o własności lokali, a dokładnie art. 13 ust. 1 i 2, który reguluje prawa i obowiązki powoda, jako właściciela lokalu. Z ust. 1 art. 13 u.w.l. wynika, że właściciel jest obowiązany **utrzymywać swój lokal w należytym stanie** a także współdziałać z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra. Należy wskazać, że powód nie wywiązuje się z tych obowiązków. Ściany i sufity po zalaniu w 2009 r. oraz zgłoszeniu i wypłaceniu przez ubezpieczyciela szkody nie zostały przez powoda nawet odnowione poprzez chociażby pomalowanie. Widoczne są zacieki, przebarwienia farby, pęknięcia tynków, sztukaterii, natomiast dwuoknowa stolarka nie była malowana od wielu lat, w pomieszczeniu skrajnym (pokoju) znaczne obciążenia stropu w środkowej części poprzez meble z książkami. W mieszkaniu powoda znajduje się składowisko różnych opakowań, kartonów, worków foliowych. U powoda są zwichrowane drzwi wewnętrzne do pokoju i łazienki, a cały lokal mieszkalny jest bardzo zaniedbany. W korytarzu po wykonanych przeróbkach instalacji powód nie zamurował i nie otynkował ubytków muru i tynków, pozostawił wnękę po starej tablicy energetycznej. Tym samym postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie jasno wykazało, że winę za obecny stan lokalu powoda ponosi sam powód, który nie wykonywał w nim żadnych remontów od co najmniej końca lat 80-tych XX wieku, nie dbał o ten lokal, mimo że zdaniem Sądu leży to w jego interesie. Natomiast, jak jasno wynika z obowiązujących przepisów, pozwana Wspólnota ma obowiązek dbać jedynie o utrzymanie części wspólnych w nieruchomości należącej do pozwanej, tj. położonej przy ul. (...), nie ma natomiast podstaw do żądania od Wspólnoty wykonywania prac remontowych w lokalu należącym do poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, tak jak mieszkanie powoda, z czego powód, jako wieloletni członek zarządu Wspólnoty winien zdawać sobie sprawę. Należy podkreślić, że w momencie jak lokal powoda został zalany w wyniku prac wykonywanych przez Wspólnotę powód uzyskał stosowne odszkodowanie, jednak w przypadku prac związanych z obniżeniem się stropu, to jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania ubezpieczyciel (...) S.A. odmówiła powodowi wypłaty odszkodowania uznając, że brak jest podstaw do przyznania odszkodowania, gdyż postępowanie likwidacyjne nie wykazało jakoby zarówno w okresie ubezpieczenia (od 12 czerwca 2012 r.), jak i od momentu zawązania ((...)) Wspólnota Mieszkaniowa dopuściła się zawnionego działania bądź zaniechania, które pozostaje w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym ze szkodą. Oczywiście taka decyzja ubezpieczyciela nie jest dla Sądu w niniejszej sprawie w żaden sposób wiążąca, ale po przeprowadzeniu postępowania Sąd, jak wyżej wskazano, doszedł do tożsamych wniosków.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd nie uznał odpowiedzialności pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej za skutki opuszczenia się stropu w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. i oddalił powództwo w całości. (punkt 1 wyroku)

Sąd w związku z powyższym nie znalazł również podstaw do zwrotu powodowi kosztów podróży do Polski ze Stanów Zjednoczonych oraz do Ł., gdyż wnioski Sądu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego są w niniejszym zakresie jednoznaczne. W czasie, kiedy powód był członkiem zarządu wspólnoty był on bardzo zaangażowany w jej sprawy, a terminy zebrań wspólnoty były wyznaczane po uzgodnieniu ich z powodem. Terminy pism kierowanych przez powoda do Wspólnoty zbiegają się z terminami zebrań pozwanej Wspólnoty. Nadto obecność powoda na

zebraniach Wspólnoty była jedynie wynikiem jego poczucia obowiązku, a nie jakiegokolwiek obowiązku zapisanego w przepisach prawa. Swobodnie na zebraniach wspólnoty mógł powoda reprezentować pełnomocnik. Nadto, Sąd w pełni podziela w tym zakresie spostrzeżenia pozwanej, że aby złożyć pismo nie jest niezbędny pobyt powoda w Polsce, zdecydowanie bardziej ekonomicznym jest wysłanie tego pisma pocztą, nawet kurierem, gdyż jest to koszt rzędu maksymalnie 50 zł niż zakup biletu lotniczego, którego cena oscyluje na poziomie nie niższym niż 2.500 zł w jedną stronę. Ponadto powód ma w kraju pełnomocników, którzy posiadali klucze do mieszkania powoda, tym samym nawet w trakcie wizji lokalnych na zlecenie (...), czy innych sytuacji, pełnomocnik miał możliwość otwarcia lokalu powoda, a jego obecność przy powyższych czynnościach nie była niezbędna.

Na marginesie należy również wspomnieć, że powód nie wykazał zasadności żądania odszkodowania od pozwanej Wspólnoty za utracone przez powoda korzyści w postaci czynszu najmu wobec braku możliwości wynajęcia przez okres ostatnich trzech lat osobom trzecim lokalu mieszkalnego nr (...), gdyż z zeznań świadków, nawet świadków wskazanych przez powoda wynika, że powód miał zbyt duży sentyment do tego lokalu i do pozostawionych w nim rzeczy, aby wynająć go innym osobom, nie podejmował nawet prób wynajęcia tego lokalu, a nawet jeśli chciałby go wynająć, to i tak lokal w obecnym stanie absolutnie nie nadaje się do wynajęcia. Sąd z urzędu wie, że rynek lokali przeznaczonych do wynajmu jest obecnie bardzo wymagający, a lokal powoda nie spełnia nawet minimalnych standardów stawianych takim lokalom, a co dopiero standardów świadczących o jego konkurencyjności na tymże rynku. Tym samym w ocenie Sądu żądanie w tym zakresie było bezpodstawne i również podlegało oddaleniu.

W rozpoznawanej sprawie koszty procesu poniesione przez strony wyniosły 26.242,42 zł, przy czym powód wydatkował 15.701,71 zł (7.200 zł wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem, ustalone na podstawie § 2 pkt.6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 1.01.2016 r. – 26.10.2016 r. w związku z art. 22 tegoż rozporządzenia, 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa, 5.178 zł - opłata sądowa od pozwu, 3.323,71 – wynagrodzenie biegłego). Pozwana wydatkowała łącznie 10.540,71 zł, na którą to kwotę składa się: tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika – 7.200 zł, opłaty od pełnomocnictwa – 17 zł oraz wynagrodzenia biegłego – 3.323,71 zł.

Powództwo oddalono w całości, a zatem powód powinien zwrócić pozwanej koszty, jakie poniosła Wspólnota w toku niniejszego postępowania, czyli 10.540,71 zł. Tym samym Sąd zasądził od K. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 10.540,71 zł. (punkt 2 wyroku)

Nieuiszczone koszty sądowe poniesione przez Skarb Państwa wyniosły 269,98 złotych i złożyły się na nie koszty wynagrodzenia biegłego. Stosownie do przepisu art. 113 ust. 1 i 2 w/w ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c., kosztami tymi obciążono powoda i nakazano pobrać od K. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 269,98 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. (punkt 3 wyroku)

Kwoty 2.102 zł oraz 574,29 zł zwrócono powodowi z konta sum depozytowych z tytułu niewykorzystanych zaliczek na biegłego tytułem nadpłaconej zaliczki na koszty opinii biegłych zgodnie z art. art. 84 ust. 1 u.k.s.c. (punkty 4 a i b wyroku)

Kwoty 74,29 zł oraz 2.102 zł zwrócono pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ul. (...) z konta sum depozytowych z tytułu niewykorzystanych zaliczek na biegłego tytułem nadpłaconej zaliczki na koszty opinii biegłych zgodnie z art. art. 84 ust. 1 u.k.s.c. (punkty 5 a i b wyroku)