

Sygn. akt I ACa 236/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Bednarek - Moraś
Sędziowie:	SA Artur Kowalewski SO del. Leon Miroszewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w D. i Gminie D.

z udziałem interwenientów ubocznych Towarzystwa (...) w W. i (...) spółki akcyjnej w Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej Gminy D. i interwenienta ubocznego Towarzystwa (...) w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 21 listopada 2017 roku, sygn. akt I C 1877/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

- 1. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda B. J. kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 października 2014 roku do dnia zapłaty,**
- 2. oddala powództwo w stosunku do pozwanej Gminy D.,**
- 3. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda kwotę 10.634 zł (dziesięć tysięcy sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów procesu,**
- 4. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu pozwanej Gminy D.,**
- 5. nakazuje ściągnąć od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim kwotę 5.285,96 zł (pięć**

**tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**II. odstępuje od obciążania powoda kosztami postępowania apelacyjnego należnymi Gminie D.;**

**III. oddala wnioszek interwenienta ubocznego Towarzystwa (...) w W. o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.**

Artur Kowalewski Agnieszka Bednarek-Moraś Leon Miroszewski

**Sygnatura akt: I ACa 236/18**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2017 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim, w sprawie I C 1877/14, w punkcie I. zasądził od pozwanych Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. oraz Gminy D. solidarnie na rzecz powoda B. J. kwotę 100 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2014 roku do dnia zapłaty, a w punkcie II. tego wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 10 634 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3634 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W III. punkcie wyroku Sąd Okręgowy nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim. kwotę 5285,96 zł tytułem kosztów sądowych. Rozstrzygnął w ten sposób sprawę z pozwu o zasądzenie zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w związku z wypadkiem z dnia 27.11.2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi licznymi od upływu 7 dni od momentu doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód najmował lokal mieszkalny przy ul. (...) w D.. Nieruchomość przy ulicy (...) jest przedmiotem współwłasności, współwłaściciele nieruchomości tworzą wspólnotę mieszkaniową. W skład nieruchomości wchodzi pięć lokali mieszkalnych oraz dwa lokale użytkowe. Gmina D. jest właścicielem trzech lokali i przysługuje jej udział wynoszący 47/100 części w nieruchomości.

W dniu 06.06.2011 r. pomiędzy pozwanymi została zawarta umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami zabudowanymi komunalnymi budynkami mieszkalnymi oraz mieszkaniami komunalnymi wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokalami użytkowymi. Umowa ta dotyczyła m.in. wymienionej wyżej nieruchomości. Zgodnie z § 3 umowy pozwana spółka zobowiązana była m.in. do utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości i budynków, organizowania i prowadzenia konserwacji i remontów bieżących, organizowania i prowadzenia remontów kapitalnych w uzgodnieniu z pozwaną gminą, przygotowywania dokumentacji dotyczącej zasadności remontów kapitalnych, zlecenia kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynków. Zgodnie z § 10 umowy pozwana spółka zobowiązana była niezwłocznie zabezpieczyć przedmiot zarządzania przed skutkami zaistniałych awarii oraz usuwać je w ramach wydatków zaplanowanych w planie potrzeb remontowych danego roku. W myśl § 14 umowa została zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od 01.05.2011 r. do 31.12.2011 r.

W dniu 27.06.2009 r. przeprowadzono 5-letni przegląd okresowy dotyczący kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku zlokalizowanego przy ul. (...) w D.. W protokole z przeglądu stwierdzono, że stan stropów drewnianych jest dobry. W dniu 27.09.2011 r. przeprowadzono roczną kontrolę stanu konstrukcyjno-budowlanego ww. budynku. W protokole stwierdzono dobry i dostateczny stan stropów drewnianych. W dniu 27.09.2011 r. przeprowadzono okresową kontrolę przewodów kominowych w ww. budynku. W sporządzonej w dniu 15 grudnia 2011 roku ocenie technicznej ww. budynku, ogólny stan budynku oceniono jako dobry.

Powód zgłaszał pozwanej spółce, że w jednym z pomieszczeń najmowanego przez niego mieszkania występują rysy na suficie. Zgłoszenia te były przez pracowników spółki bagatelizowane. Kilka miesięcy przed wypadkiem M. S. będący pracownikiem pozwanej spółki, dokonał oględzin pomieszczenia stwierdzając, że na suficie jednego z pomieszczeń

znajduje się rysa. Z dokonanych oględzin nie sporządzono notatki, gdyż pracownik nie stwierdził wystąpienia zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 27 listopada 2011 roku doszło do zawalenia się części stropu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powoda, w wyniku czego doszło do przygniecenia powoda przez zawaloną część stropu. Postanowieniem z dnia 23.03.2012 r. Asesora Prokuratury Rejonowej w Strzelcach Krajeńskich umorzono dochodzenie w sprawie nieumyślnego spowodowania zdarzenia zagrażającego życiu i zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach, w postaci zawalenia się budynku – części stropu pomieszczenia mieszkalnego w D. przy ul. (...), gdzie obrażeń ciała stanowiących ciężkie kalectwo doznał B. J. tj. o czyn z art. 163 § 2 k.k., wobec braku znamion czynu zabronionego.

Stropy w budynku mieszkalnym położonym w D. przy ul. (...) przed dniem 27.11.2011 r. w ocenie osób, które dokonywały przeglądu ich stanu technicznego nie wymagały remontu lub wymiany. Bezpośrednią przyczyną zawalenia się fragmentu stropu w lokalu była nadmierna korozja końcówki belki stropowej w miejscu podparcia w murze zewnętrznym. Wiek budynku wynoszący ponad 100 lat, naturalne starzenie się drewna, korozja drewna spowodowana czynnikami atmosferycznymi oraz wielokrotne zamakanie (nieszczelny dach i rynna) belki w miejscu jej podparcia w murze i zamakanie wypełnienia stropu spowodowało, że na swej grubości belka zmurszała w wyniku procesów gnilnych. Pozostały zdrowy fragment przekroju belki nie był w stanie utrzymać ciężaru i pękł na krawędzi podparcia. Protokół kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego z dnia 27.09.2011 r. wykazuje pogorszenie się stanu technicznego niektórych elementów w odniesieniu do przeglądu z 2009 roku. Od 2010/2011 roku właściciele lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) nie wyrażają zgody na remonty przekraczające zakres zwykłego zarządu, pomimo że konieczność ich wykonania wynika z protokołów kontroli stanu technicznego budynku. Właściciele budynku nie prowadzą planowej gospodarki remontowej, co prowadzi do pogorszenia stanu technicznego obiektu. Strop drewniany ma swoją żywotność od 45 do 80 lat. Po 80 latach, a więc po okresie rzeczywistej amortyzacji przewidzianej dla takiego stropu, powinien zostać dokonany szczegółowy przegląd nie tylko tego elementu, ale wszystkich sąsiadujących. W przypadku konstrukcji budynków, gdy mija okres amortyzacji w 100 % poszczególnych elementów, powinno dojść do szczegółowego przeglądu wszystkich elementów. Sprawność stropu sprawdza się za pomocą obciążenia, bada się czy są jakieś ugięcia, sprawdza się też od spodu czy są jakieś pęknięcia i rysy na suficie. W dniu 19.08.2016 r. stan techniczny stropu nad I piętrem budynku był zły, stwierdzono belki porażone przez grzyby i owady, miejscowo spróchniałe. Na obecnym etapie stopień technicznego zużycia stropów drewnianych w przedmiotowym budynku wynosi około  $60 \pm 85$  %. Stropy wymagają wykonania kompleksowego remontu kapitalnego połączonego z częściową wymianą elementów ich konstrukcji lub nawet całych pól stropowych. Elementy więźby dachowej wskazują na zaawansowaną korozję biologiczną drewna. Brak jest bieżącej konserwacji i koniecznych remontów poszczególnych elementów budynku.

Co do skutków wypadku, któremu uległ powód Sąd Okręgowy ustalił, że po przeprowadzeniu akcji ratunkowej powód został przewieziony do szpitala w G., gdzie stwierdzono u niego: uraz wielomiejscowy, złamanie VL1 i VL2, złamanie otwarte nasady i przynasady bliższej piszczeli lewej, złamanie trzonu i przynasady dalszej kości udowej prawej, złamanie XII żebra po stronie lewej, porażenie kończyn dolnych, niewydolność oddechową, stłuczenie płuc, a także obustronną odmę opłucnową z rozedmą podskórną. Powód przebywał na oddziale anestezjologii i intensywnej terapii od 27.11.2011 r. do 13.12.2011 r. Zastosowano leczenie operacyjne w dniu 27.11.2011 r. (repozycja złamania) oraz w dniu 07.12.2011 r., dokonano repozycji złamania goleni lewej

z zespoleniem płytką LISS, repozycji złamania kości udowej prawej ze stabilizacją płytką LISS, otwartej repozycji złamania kości promieniowej lewej, stabilizacji płytką rekonstrukcyjną – gips, drenażu jamy opłucnowej prawej i lewej). Następnie powód przebywał od 13.12.2011 r. do 31.01.2012 r. na oddziale anestezjologii i intensywnej terapii szpitala w D. z rozpoznaniem ostrej niewydolności oddechowej oraz m.in. posocznicy wywołanej przez bakterie. Na oddziale chirurgii ogólnej szpitala

w D. powód przebywał od 31.01.2012 r. do 07.02.2012 r. z rozpoznaniem stanu po urazie wielomiejscowym i złamaniu VL1 i VL2, złamaniu otwartym nasady i przynasady bliższej piszczeli lewej, złamaniu trzonu i przynasady dalszej kości udowej prawej, złamania XII żebra lewej strony, porażenia kończyn dolnych, niewydolności oddechowej, a także po

leczeniu posocznicy, w trakcie rehabilitacji. Powód przebywał w zakładzie opiekuńczo-leczniczym szpitala w D. w okresie od 07.02.2012 r. do 26.03.2012 r., gdzie został przyjęty celem leczenia rehabilitacyjnego i leczenia odleżyn. Bez większych zmian zdrowia powód został wypisany na oddział rehabilitacji medycznej tego szpitala, gdzie przebywał od 27.03.2012 r. do 27.04.2012 r. Powód został przyjęty na ten oddział celem usprawnienia po urazie wielonarządowym w wyniku przygniecenia, a także z rozpoznaniem padaczki i odleżyn II stopnia na obu stopach. W trakcie pobytu nie uzyskano istotnej poprawy stanu ogólnego, powód został przystosowany do funkcjonowania na wózku inwalidzkim, w stanie ogólnym dobrym został wypisany do domu. Zalecono kontynuację rehabilitacji oraz pielęgnację odleżyn. W dniu 03.02.2012 r. wydano wobec powoda orzeczenie o stopniu niepełnosprawności zaliczając go do znacznego stopnia niepełnosprawności. Powodowi przyznano zasiłek pielęgnacyjny od 01.01.2012 r. Orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z dnia 07.08.2012 r. ustalono, że powód jest całkowicie niezdolny do pracy i samodzielnej egzystencji.

Na skutek wypadku z dnia 27.11.2011 r. u powoda występuje: stan po złamaniu kręgu L-1 i L-2 z niedowładem spastycznym i zaburzeniami zwieraczy; stan po wygojonym złamaniu piszczeli lewej; wygojone złamanie kości udowej lewej; przebyte uszkodzenie płuc z odmą opłucnową i rozedmą podskórną bez niewydolności oddechowej; wygojone złamanie kości promieniowej lewej oraz złamanie żebra lewego. W związku z wielonarządowymi obrażeniami powód odczuwał cierpienia związane z urazami, także w trakcie stosowanego leczenia. Od 2011 roku prowadzona jest rehabilitacja, która nie przyniosła poprawy (szczególnie w ocenie niedowładów kończyn dolnych z brakiem możliwości samodzielnego poruszania się). Bezpośrednio po urazie podczas leczenia i rehabilitacji powód odczuwał dolegliwości bólowe i w coraz mniejszym stopniu po 2011 r. Łączny trwały uszczerbek na zdrowiu powoda wynosi 113 %. Jego zakres samodzielności jest znacznie ograniczony w funkcjonowaniu po wypadku i wymaga on opieki osób drugich przy czynnościach higienicznych, zmianie pampersów, przyrządzaniu posiłków. Nie jest on zdolny do poruszania się samodzielnego, może poruszać się tylko na wózku inwalidzkim w zakresie domostwa i częściowo przy pomocy poza domem. Mogą u niego występować okresowo dolegliwości bólowe związane ze złamaniami kręgow i innych złamań kostnych, wymaga okresowego zażywania leków przeciwbólowych i przeciwzapalnych. Nie ma pomyślnych prognoz na przyszłość co do poprawy stanu zdrowia powoda, a powrót sprawności jest niemożliwy – dotyczy to głównie niedowładów spastycznych kończyn dolnych. Powikłania powypadkowe są utrwalone, jednak wymagana jest okresowa rehabilitacja narządu ruchu zwłaszcza w celu pourazowego ograniczenia i utrwalenia przykurczów.

Przed wypadkiem powód nie pracował, ze względu na stan zdrowia pobierał rentę z ZUS. Był ogólnie sprawny fizycznie, nie miał problemów z chodzeniem, nie mógł tylko dźwigać ciężkich rzeczy. Jeździł na rowerze, chodził na grzyby i jagody, pomagał w domu oraz uprawiał działkę. Zajmował się wnukami. Po wypadku B. J. utracił zdolność samodzielnego poruszania się. W ciągu dnia porusza się za pomocą wózka inwalidzkiego, ze względu na ból kręgosłupa korzysta z wózka tylko przez kilka godzin dziennie. Poza tym czas spędza w pozycji leżącej. Prawie we wszystkich czynnościach wymaga pomocy ze strony żony, w tym w czynnościach związanych z higieną. Jest pampersowany oraz ma założony cewnik. Przybrał na wadze. Nie przebywa na dworze, ponieważ mieszkanie znajduje się na pierwszym piętrze, a budynek nie ma windy. Nie może zajmować się wnukami. Obecny stan zdrowia źle wpływa na jego kondycję psychiczną. Zażywa leki przeciwbólowe, przychodzi do niego pielęgniarka, jego stan nie poprawia się.

W dniu wypadku pozwana spółka była ubezpieczona w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, posiadania i użytkowania mienia zawartej z (...) S.A. w Ł.. Według umowy suma gwarancyjna wynosiła 150 000 zł. Z tytułu ubezpieczenia na podstawie umowy pozwanej spółki z tym samym ubezpieczeniem, na podstawie której ubezpieczonym były wspólnoty mieszkaniowe i zasoby gminne zarządzane przez pozwaną spółkę, suma gwarancyjna wynosiła 200 000 zł. Decyzją z dnia 30.01.2013 r. (...) S.A. w Ł. przyznało B. J. zadośćuczynienie w kwocie 35 000 zł. Decyzją z dnia 28.03.2013 r. ubezpieczyciel przyznał dodatkowe zadośćuczynienie w kwocie 45 000 zł. Decyzją z dnia 25.04.2013 r. ubezpieczyciel przyznał dodatkowe zadośćuczynienie w kwocie 108 758,06 zł. W toku postępowania likwidacyjnego ubezpieczyciel ustalił łączny stały uszczerbek na zdrowiu powoda wynoszący ponad 100 %. Powód wzywał pozwaną spółkę do zapłaty między innymi kwoty 150 000 zł tytułem zadośćuczynienia za krzywdę. Pozwana spółka odmawiała.

W dniu 27.11.2011 r. Gmina D. objęta była ochroną ubezpieczeniową

w ramach umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z dnia 01.05.2011 r. zawartej z Towarzystwem (...) w W. m.in.

w zakresie szkód wywołanych katastrofą budowlaną.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że okazało się w pełni zasadne. Stwierdził, że przedmiotem rozstrzygnięcia była ocena, czy wystąpiły przesłanki odpowiedzialności pozwanych za wystąpienie zdarzenia z dnia 27.11.2011 r. i w konsekwencji czy powstała odpowiedzialność pozwanych za wystąpienie negatywnych skutków dla zdrowia powoda związanych z tym zdarzeniem tj. czy na podstawie przepisu art. 434 k.c. można przypisać odpowiedzialność pozwanej Gminie D. oraz czy na podstawie przepisu art. 416 k.c. powstała odpowiedzialność pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w D..

Za bezsporne Sąd Okręgowy uznał, że w dniu 27.11.2011 r. miało miejsce zawalenie się części stropu lokalu mieszkalnego, w wyniku czego doszło do przygniecenia B. J. przez zawaloną część stropu. Pozwani nie kwestionowali powstania wielonarządowych obrażeń ciała doznanych przez powoda w związku z tym zdarzeniem oraz występujących skutków zdarzenia dla zdrowia powoda. Co do przytoczenia przepisów prawa Sąd Okręgowy rozważał odpowiedzialność pozwany na podstawie art. 343 k.c., 429 k.c., 416 k.c., art. 441 § 1 k.c., art. 445 § 1 w zw. z art. 444 k.c. Co do szkody i rozmiaru krzywdy Sąd Okręgowy wskazał na art. 361 § 1 k.c., uwzględnił też konieczność przyczynienia się powoda do powstania szkody (art. 362 k.c.).

Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie przepisu art. 434 k.c. pozwana gmina jako samoistny posiadacz budowli odpowiedzialna jest za wystąpienie zdarzenia z dnia 27.11.2011 r. Pozwana Gmina nie wykazała jednocześnie, aby zaistniały przesłanki zwalniające ją z odpowiedzialności. Sąd ten wskazał na opinie biegłych sądowych sporządzone do przedmiotowej sprawy, w szczególności opinię biegłego sądowego B. S., która wskazuje, że zdarzenie z dnia 27.11.2011 r. wynikało z braku utrzymania budowli w należytym stanie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zachodzi zwolnienie pozwanej gminy na podstawie art. 429 k.c., bowiem jako samoistny posiadacz budowli ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 434 k.c. także wówczas, gdy powierza ją innym podmiotom, nawet wyspecjalizowanym. W ocenie tego Sądu, nawet jeżeli przyjąć, że przepis art. 429 k.c. znajdzie zastosowanie, to jednak nie zwalnia on pozwanej gminy z odpowiedzialności, bowiem pozwana spółka jako zarządca nieruchomości nie wywiązywała się z powierzonych jej czynności w sposób wysoce niepoprawny, nierzetelny.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana gmina nie może uchylać się od swej odpowiedzialności wskazując na zawartą umowę z pozwaną spółką, bowiem w sytuacji gdy nie wykonywano wymaganych remontów, a przeprowadzane kontrole stanu technicznego budynku były nierzetelne, zbyt ogólnikowe i nie zawierały odpowiednich zaleceń, powinna ona dokonać zmiany podmiotu, któremu powierzyła zarządzanie i administrowanie przedmiotowym budynkiem. Gdyby zaś przyjąć, że pozwana spółka wykonywała swoje czynności w sposób prawidłowy, tyle tylko że nie dysponowało środkami które umożliwiłyby prowadzenie odpowiednich remontów w związku z tym, że nie były przeznaczane odpowiednie środki na te remonty oraz nie były podejmowane uchwały które pozwalałyby działać temu przedsiębiorstwu, to w ocenie Sądu również te okoliczności nie zwalniają Gminy D. z odpowiedzialności.

Należało zatem – zdaniem Sądu Okręgowego, zasądzić zadośćuczynienie od obu pozwanych podmiotów solidarnie na rzecz powoda (art. 441 § 1 k.c.). Sąd Okręgowy wziął pod uwagę zgłaszane argumenty przez pozwaną gminę dot. kwestii odnoszącej się do zasad odpowiedzialności ze wskazaniem na odpowiedzialność Wspólnoty Mieszkaniowej i ewentualną odpowiedzialność właścicieli lokali co do udziałów. Nawet jednak przyjmując, że udział Gminy w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi 47/100, to zdaniem tego Sądu żądane zadośćuczynienie w kwocie 100 000 zł, biorąc pod uwagę kwotę zadośćuczynienia którą powód już otrzymał, jest niewygórowane i poprawne.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się przyczynienia się powoda do powstania szkody. Powód nie ignorował powstałych na suficie rys, zgłaszał fakt ich wystąpienia pozwanej spółce. Uznał, że w kontekście przepisu art. 445 k.c. żądane zadośćuczynienie nie było wygórowane, a przy tym w pełni zasadne w świetle opinii biegłych sądowych neurologa i chirurga ortopedy. Sąd Okręgowy wziął również pod uwagę bardzo długi proces leczenia powoda oraz doznane przez niego cierpienia. Łączny trwały uszczerbek na zdrowiu powoda winien być ustalony na 103 %, natomiast

powód porusza się tylko na wózku inwalidzkim, nie chodzi. W związku z dolegliwościami bólowymi wytrzymuje w pozycji siedzącej na wózku tylko kilka godzin dziennie, w pozostałym czasie powód przebywa w pozycji leżącej, jest pampersowany, zdany na pomoc innych osób w zasadzie we wszystkich czynnościach. Powód pozostaje pod troskliwą opieką żony. Przed wypadkiem powód był w zasadzie

w pełni sprawny fizycznie, nie miał problemów z chodzeniem, nie mógł jedynie dźwigać ciężkich przedmiotów. Powód zdaje sobie doskonale sprawę ze swojego niekorzystnego położenia, źle to znosi psychicznie. Sąd pierwszej instancji wziął także pod uwagę jak długie i skomplikowane leczenie przeszedł powód, w jak wielu placówkach leczniczych przebywał, z iloma przykrościami i z jakim bólem musiało się to wiązać. Życie powoda zupełnie się zmieniło. Zakres ograniczeń powoda jest ogromny, jest zupełnie zdany na innych. Musi to rodzić w psychice powoda ogromne cierpienie i frustrację. Należy podkreślić, iż przed wypadkiem powód był osobą, która mogła się sprawnie poruszać, mógł wychodzić na dwór, spędzać czas z wnukami, robić zakupy, nie ograniczały go mury mieszkania i możliwości wózka inwalidzkiego.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powoda nie jest wygórowane, nawet biorąc pod uwagę, że powód otrzymał już prawie 190 000 zł tytułem zadośćuczynienia. W sprawie odsetek Sąd ten stwierdził, że podstawą roszczenia o odsetki jest art.481 § 1 k.c., natomiast datę początkową odsetek Sąd ten przyjął zgodnie z żądaniem powoda, to jest liczone od upływu 7 dni od momentu doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej. Pozew doręczono w dniu 02.10.2014 r., zatem ustawowe odsetki zasądzono od dnia 10.10.2014 r.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy postanowił działając na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, mając na względzie że powód wygrał proces w całości. Koszty procesu powoda to łącznie 10 634 zł (w tym opłata od pozwu 5 000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 34 zł, zaliczki na wynagrodzenie biegłych 2 000 zł, koszty zastępstwa procesowego 3 600 zł). Sąd zasądził zatem od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 10 634 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3 634 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W sprawie kosztów sądowych Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nakazując ściągnięcie od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwoty 5.285,96 zł tytułem kosztów sądowych miał na uwadze brakujące koszty sądowe związane z wynagrodzeniem biegłych sądowych, a kierował się zasadą wynikającą z art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana gmina, zaskarżając wyrok w całości. Wyrokowi temu zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 429 k.c. polegającą na uznaniu, iż Gmina D. powinna zmienić zarządcę, a co za tym idzie nie może powoływać się na ten przepis w celu zwolnienia się od odpowiedzialności, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, przed wydaniem opinii przez B. S., świadczył o prawidłowym wykonywaniu czynności zarządczych przez (...) sp. z o. o; zarzuciła też naruszenie prawa materialnego - art. 434 k.c. polegającą na uznaniu odpowiedzialności pozwanej Gminy D., przy jednoczesnym uznaniu, że pozwana (...) Sp. z o.o. jest winna utrzymaniu budynku w nienależyтым stanie, co stanowi przesłankę egzoneracyjną określoną w wymienionym przepisie, brak jest przy tym adekwatnego związku przyczynowo pomiędzy zachowaniem Gminy D. o zawaleniu się budynku.

Mając na względzie powyższe, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej Gminy D. oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwana gmina rozwinęła argumentację odnoszoną do wskazanych zarzutów. Między innymi podniosła, że (...) sp. z o. o. w zakresie swojej działalności zawodowej prowadzi działalność objętą umową zawartą w dniu 6 czerwca 2011 roku, a więc jest podmiotem o którym mowa w art. 429 k.c. Podniosła też, że dochowała staranności przy wyborze, tym bardziej że wybór ten nastąpił zgodnie z przepisami ustawy o zamówieniach publicznych. Twierdzenie, że należało zmienić zarządcę, albowiem swoje czynności wykonywał wysoce wadliwie, oparte zostało dopiero na drugiej z ekspertyz przeprowadzonej na jego zlecenie, która została sporządzona dopiero w 2016 roku. Z materiału dostępnego w czasie wyboru, w tym z wcześniejszego wieloletniego doświadczenia wynikało, iż (...) sp. z o. o. swoje czynności wykonuje należycie, daje rękojmię właściwego wykonania umowy. Gmina wbrew hipotezom Sądu nie miała podstaw do zmiany zarządcy, o braku przeprowadzania stosownych czynności zarządczych,

czy też o złym stanie nieruchomości nie była informowana ani przez spółkę ani przez lokatorów i właścicieli budynku przy ul. (...). Dlatego chociażby z tych względów należało oddalić powództwo.

Według skarżącej wiedzę pozwanej Gminy w zakresie stanu technicznego budynku mogły reprezentować co najwyżej protokoły z przeprowadzonych kontroli stanowiące materiał dowodowy w sprawie, według których stan stropu był dobry lub dostateczny. Pozwana podniosła, że Sąd Okręgowy przyznał, że wyłącznie winnym powstania szkody jest pozwana spółka, której zaniechania doprowadziły do zawalenia się stropu. Na gruncie art. 434 k.c. występuje więc zdaniem skarżącego wyłączenie odpowiedzialności posiadacza nieruchomości w każdym przypadku, gdy zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części nie wynika ani z braku utrzymania budowli w należyтым stanie, ani z wady w budowie, przy czym przesłanka negatywna odpowiedzialności w postaci braku utrzymania budowli w należyтым stanie powinna leżeć po stronie posiadacza budynku.

Skarżąca podniosła też, że w analizowanym przypadku nie można znaleźć adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem Gminy, a zawaleniem się budowli. Związek zawalenia budowli ze szkodą, we wszystkich wyłożonych przez Sąd Okręgowy okolicznościach sprawy, leży w zaniechaniu konkretnych przedstawicieli pozwanej spółki, jeżeli bowiem (...) Sp. z o.o. dokonałoby stosownych czynności do których był obowiązany i o grożącym niebezpieczeństwie tym zawiadomiło Gminę i Wspólnotę Mieszkaniową to prawdopodobnie budynek zostałby naprawiony, bądź wyłączony z użytkowania. Bez wątplenia spółka miała możliwości techniczne i osobowe do wykonania kontroli technicznych, bo była to jedna z podstawowych przesłanek zawarcia umowy. Normalnym następstwem zaś zaniechania było pogorszenie stanu budynku i w efekcie jego zawalenie. Warunku koniecznego nie stanowi zaś zaniechanie Gminy bo jest ono następstwem szeregu okoliczności na które ta nie miała wpływu. Trudno też dopatrywać się jakiegokolwiek selekcji następstw, bo należałoby wpieryw rozpatrzyć czy Gmina miała możliwość zmiany zarządcy. Wobec nieujawnienia żadnych istotnych powodów do dnia zdarzenia taka możliwość nie istniała.

Apelację wniósł także interwenient uboczny po stronie tej pozwanej – Towarzystwo (...) w W., zaskarżając ten wyrok w całości. Wyrokowi zarzucił: 1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów w postaci porozumienia z dnia 31 grudnia 2009 r., umowy z dnia 06 czerwca 2011 r. oraz KRS spółki Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w D. i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do powierzenia czynności profesjonalistcie, choć z wymienionych dokumentów w sposób

jednoznaczny wynika, że pozwana spółka powoływała się na zatrudnienie licencjonowanych administratorów i zajmowała się profesjonalnie zarządzaniem budynkami; 2. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów w postaci porozumienia z dnia 31 grudnia 2009 r., aneksów do tego porozumienia, a także umowy z dnia 06 czerwca 2011 roku, ocen technicznych budynku oraz zeznań świadka M. S. i przyjęcie, że pozwana odpowiada za nienależyty stan budynku, choć ze wskazanych dokumentów wynikało wprost, że spółka ta zarządzała sporną nieruchomością jeszcze dwa lata przed zdarzeniem, zaś fakt wystąpienia szkody wynikał tylko i wyłącznie z wadliwego wykonywania zadań przez pozwaną spółę, polegającego na złym określaniu stanu technicznego budynku oraz lekceważenie rys sygnalizowanych przez powoda; 3. naruszenie prawa materialnego to jest art. 429 k.c. polegające na dokonaniu wadliwej wykładni pojęcia „profesjonalista”, wobec uznania, że znaczenie tego pojęcia oceniać należy przez pryzmat prawidłowości wykonywania zleconego zadania, a nie w sposób ogólny tj. przy uwzględnieniu referencji, przedmiotu działalności oraz kadry jaką posługuje się dany podmiot, a które są zgodne i właściwe z uwagi na przedmiot powierzonych czynności, w konsekwencji czego Sąd pierwszej instancji odmówił uznania za profesjonalistę pozwanej spółki, jednak tylko z uwagi na ocenę jego postępowania, nie zaś wskazane wyżej okoliczności.

Wskazując na powyższe zarzuty interwenient wniósł, o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w stosunku do Gminy D. w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów procesu za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów procesu za postępowanie przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu Skarżący interwenient zwrócił uwagę, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało

jednoznacznie, że pozwana Gmina D. powierzyła zarząd i administrowanie nieruchomościami należącymi do jej zasobu Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w D.. Z dokumentów złożonych do akt sprawy wynikało, że faktycznie nieruchomości te - w tym nieruchomość w której zamieszkiwał powód - zostały przekazane temu podmiotowi jeszcze na podstawie porozumienia z dnia 31 grudnia 2009 r. W treści porozumienia pozwana spółka wskazywała na fakt zatrudniania licencjonowanych zarządców, zobowiązywała się do utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich urządzeń poprzez prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego oraz wymaganej przepisami prawa budowlanego dokumentacji technicznej obiektu, zlecenia kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynków, a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne. Na podstawie aneksów z dnia 28 grudnia 2010 r. i 18 marca 2011 r. okres obowiązywania porozumienia był przedłużany do 30 kwietnia 2011 r. W końcu - w dniu 6 czerwca 2011 roku - zawarta została umowa z okresem obowiązywania od 01 maja 2011 r. do 31 grudnia 2011 roku. Wspomniana umowa w § 3 określała obowiązki pozwanej spółki w zakresie utrzymania nieruchomości oraz prowadzenia jej remontów.

Z okoliczności powyższych skarżący interwenient wskazał na dwa podstawowe dla rozstrzygnięcia niniejszy sprawy wnioski. Pierwszy, że pozwana Gmina D. zleciła wszelkie czynności związane z utrzymaniem nieruchomości pozwanej spółce, którą uznać należało za podmiot profesjonalny. Drugi, że nie sposób podzielić argumentacji Sądu pierwszej instancji, jakoby pozwana Gmina D. mogła odpowiadać w niniejszej sprawie na podstawie art. 434 k.c. Sąd pierwszej instancji w swoich rozważaniach przyjął, że taka konstrukcja możliwa jest z uwagi na zaniechania pozwanej, tymczasem z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy wynikało, że już od 1 stycznia 2010 r. nieruchomość w której doszło do szkody powoda pozostawała w zarządzie pozwanej spółki. Oznacza to, że ten podmiot miał dwa lata na przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych i zabezpieczających. Poza tym faktem bezspornym jest, że ta spółka posiadała wiedzę o wątpliwym stanie technicznym pomieszczeń zajmowanych przez powoda (istniejących rysach) albowiem ich oględzin kilka miesięcy przed wypadkiem dokonywał jej pracownik - M. S.. Nie sposób w tym miejscu pominąć, że osoba ta po prostu zbagatelizowała sprawę, gdyż z czynności nie sporządziła nawet notatki, we własnym zakresie nie stwierdzając jednocześnie jakiegokolwiek zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. Okoliczność ta, podobnie jak i treść ocen technicznych, które — wbrew uzyskanej w toku sprawy opinii biegłego - określały stan budynku jako dobry, w sposób oczywisty świadczy o nienależyтым wykonaniu czynności przez pozwaną spółkę, natomiast w kontekście umowy łączącej pozwaną spółkę z pozwaną gminą podmiotem wyłącznie winnym wystąpienia szkody jest wymieniona spółka.

W ocenie skarżącego na wadliwość zaskarżonego orzeczenia wpływ miała także wadliwa wykładnia pojęcia „profesjonalista”. Treść uzasadnienia wskazuje wprost, że rozumienie tego pojęcia przez Sąd pierwszej instancji sprowadza się do oceny wykonania porozumienia i umowy zawartej w pozwaną Gminą D. (a więc okoliczności nieznanymi i niemożliwymi dla pozwanej do przewidzenia w chwili zawarcia umowy), tymczasem znaczenie tego pojęcia oceniać należy w sposób ogólny tj. przy uwzględnieniu referencji, przedmiotu działalności oraz kadry jaką posługuje się dany podmiot, a które są zgodne i właściwe z uwagi na przedmiot powierzonych czynności. Wadliwa wykładnia pojęcia „profesjonalisty” skutkowałą odmową uznania za taki podmiot pozwanej spółki Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w D. choć w istocie pozwana gmina - z uwagi na treść wspomnianych już wyżej dokumentów - miała prawo uważać, że podmiot ten w sposób prawidłowy wykona umowę.

W odpowiedziach na apelację pozwanej gminy oraz interwenienta po jej stronie powód wniósł o ich oddalenie oraz zasądzenie od skarżących zwrotu kosztów za instancję odwoławczą. Podniosła, że pozwana gmina powinna zapoznając się z przedkładanymi przez pozwaną spółkę protokołami uznać je za niewystarczające dla dokonania właściwej oceny stanu ponad 100 letniego budynku. W szczególności mając na uwadze fakt, że budynek przez kilkanaście lat nie był poddawany większym pracom remontowym oczywistym powinno być, że wymaga on bieżących napraw i remontów. Pozwana gmina powinna zainteresować się otrzymanymi protokołami i zastanowić się, czy są one adekwatne do aktualnego stanu tego budynku. Pozwana gmina nie miała jakichkolwiek podstaw do uznania, że wszystkie wymagane remonty w budynku były wykonywane. W związku z tym zdaniem powoda przepis art. 429 k.c. nie zwalnia pozwanej gminy z odpowiedzialności za przedmiotowe zdarzenie.



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

W niniejszym postępowaniu apelacyjnym, mając na uwadze normę art. 378 § 1 k.p.c., podstawowym zagadnieniem jest problem legitymacji biernej pozwanej Gminy D.. Nie ma sporu co do wysokości zasądzenia na rzecz powoda, ani w zakresie należności głównej, i to mając na uwadze krzywdę powoda i jej rozmiar, ani w zakresie odsetek. Obaj skarżący, będący pozwaną gminą oraz interwenientem ubocznym po jej stronie – ubezpieczycielem pozwanej gminy, nie kwestionują też wyliczenia należności w zakresie wysokości kosztów pomiędzy stronami, jak i kosztów sądowych.

Wyrok nie został zaskarżony przez pozwaną spółkę – (...) sp. z o.o., toteż nie ma być przedmiotem w niniejszym postępowaniu apelacyjnym badanie jej odpowiedzialności wobec powoda w zakresie dochodzonego przez niego zobowiązania tej pozwanej. Wyrok wobec tej strony pozwanej jest już prawomocny, nie zachodziła też na gruncie złożonych apelacji perspektywa zastosowania normy art. 378 § 2 k.p.c.

Nie ulega wątpliwości, że merytoryczna ocena istnienia roszczenia musi uwzględniać kolejność badania wszystkich aspektów dokonywania oceny prawnej, natomiast rozstrzygnięcie niektórych ma charakter wstępny, a jednocześnie podstawowy, co oznacza, że wynik tego badania może przesądzać o rozstrzygnięciu sprawy, a tym samym o braku potrzeby badania pozostałych kwestii merytorycznych odpowiedzialności strony przeciwnej w stosunku do dochodzącej roszczenia.

Takim jest ocena legitymacji biernej dokonywana na etapie rozstrzygania, czy dany podmiot w ogóle może być zobowiązany w zakresie dochodzonego roszczenia, i to niezależnie od tego, czy to roszczenie, abstrahując od ustalenia podmiotu potencjalnie zobowiązanego, obiektywnie istnieje.

W niniejszej sprawie, na gruncie podniesionego w obu apelacjach art. 429 k.c. ocena legitymacji biernej ma przede wszystkim charakter formalny, a więc zmierza do ustalenia, czy w świetle tego przepisu podmiot wymieniony w jego hipotezie może być odpowiedzialny za zobowiązanie wynikające z czynności innego podmiotu – tego, któremu czynności powierzył. Nie ma więc znaczenia, czy szkoda została faktycznie wyrządzona, ani jaka jest jej wysokość. Można także założyć, że do szkody faktycznie doszło, bowiem właściwie dopiero wtedy zachodzi potrzeba dokonania oceny na gruncie powołanego przepisu. Takie też założenie, o czym już częściowo była mowa, należy przyjąć w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy posłużył się w niniejszej sprawie normą art. 434 k.c., której założeniem jest z kolei przyjęcie, że pozwana gmina jest samoistnym posiadaczem budowli, która uległa zawaleniu, co skutkowało powstaniem szkody u powoda, a w konsekwencji wyrażonej zaskarżonym wyrokiem, zasądzeniem zadośćuczynienia za doznaną wskutek tego zdarzenia krzywdę. Założeniem odpowiedzialności na podstawie tego przepisu jest przypisanie podmiotowi, którego odpowiedzialność jest dochodzona, przymiotu samoistnego posiadacza budowli w rozumieniu art. 434 k.c. W niniejszej sprawie pozwana spółka była jednym z właścicieli lokali w budynku przy ulicy (...) w D., toteż właściciele tworzyli wspólnotę mieszkaniową. W niniejszej sprawie czynności zarządzania i administrowania obiektem powierzono innemu podmiotowi – pozwanej spółce, a więc podmiotowi wskazanemu przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jako ten, kto faktycznie był odpowiedzialny za należyte zarządzanie wymienionym budynkiem, a wymaganych czynności zaniechał, bądź nie przeprowadził ich w sposób należyty.

Jak już wskazano pozwana gmina była właścicielem wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej budynku w D. przy ulicy (...), natomiast w zakresie nieruchomości wspólnej każdy z właścicieli obowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz współdziałać z pozostałymi właścicielami w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali). Należy też dodać, że zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa, a więc ma zdolność prawną oraz może pozywać i być pozywana, nawet przyjmując, że ta zdolność podmiotowa jest ograniczona do praw i obowiązków, które są związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69). W niniejszej sprawie właśnie o takie prawa i obowiązki chodzi.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele mogą powierzyć zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej. Co prawda pozwana gmina samodzielnie powierzyła pozwanej spółce zarządzanie i administrowanie nieruchomościami zabudowanymi komunalnymi budynkami mieszkalnymi, w tym budynkiem w D. przy ulicy (...), jednakże faktyczne przejęcie przez pozwaną spółkę czynności zarządzania i administrowania w zakresie nieruchomości wspólnej tego budynku wskazuje, że to zarządzanie i administrowanie odbywało się na rzecz wspólnoty mieszkaniowej tego budynku, na zasadzie wynikającej z powołanego wyżej przepisu. Na taki status pozwanej spółki wskazał sam powód w treści uzasadnienia pozwu, gdzie podał, że pozwana spółka była „zarządcą budynku mieszczącego się przy ulicy (...)”.

Jak widać, w niniejszej sprawie doszło do sytuacji powierzenia innej osobie czynności przynależnych pozwanej gminie, jako właścicielowi wchodzącemu w skład wspólnoty mieszkaniowej budynku, w którym mieszkał powód, jako najemca jednego z mieszkań, i w którym zawalenie się części stropu doprowadziło do uszkodzenia jego ciała, a w konsekwencji do powstania krzywdy, której naprawienie było przedmiotem żądania pozwu w niniejszej sprawie. Co prawda powierzenie czynności innej osobie nie wyłącza samo w sobie odpowiedzialności na podstawie art. 434 k.c., jednakże w niniejszej sprawie to powierzenie czynności nastąpiło na rachunek wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w D., a nie na rzecz jednego z współwłaścicieli wchodzących w skład wspólnoty. Szkoda powstała w obrębie nieruchomości wspólnej. Pamiętając także o treści art. 17 ustawy o własności lokali, trzeba jednak zaprzeczyć tezie wskazanej w odpowiedzi powoda na apelację, jakoby odpowiedzialność określona w art. 434 k.c. była odpowiedzialnością absolutną. Nie negując oceny Sądu Okręgowego co do wyłącznej winy pozwanej spółki w dopuszczeniu do sytuacji, która doprowadziła do szkody doznanej przez powoda wskutek zawalenia się stropu w budynku, w którym powód mieszkał, należy zauważyć, że z tej konstatacji godzi się wyciągnąć inne wnioski, niż skutkujące odpowiedzialnością pozwanej gminy. Wprawdzie odpowiedzialność na podstawie art. 434 k.c. jest odpowiedzialnością na zasadzie ryzyka, jednakże okolicznością egzoneracyjną może być dowolna z przyczyn sprawczych zawalenia się budowli, a więc także wina innego podmiotu. W świetle opinii biegłego, na którą powołał się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zaniechania pozwanej spółki, w tym brak należytego dokumentowania czynności zarządzania obiektem, wskazują na jej wyłączną winę w powstaniu szkody, nie można też stwierdzić na podstawie ustaleń dokonanych w sprawie, w tym opinii biegłego B. S., że pozwana gmina miała podstawy do reagowania na te uchybienia przed powstaniem szkody, a stan rzeczy polegający na nienależyтым utrzymaniu opinii jest stanem stwierdzonym na dzień sporządzenia opinii, a więc po kilku latach od zdarzenia wywołującego szkodę.

W tym miejscu należy stwierdzić, że pozwana spółka jest podmiotem, za którego odpowiedzialność, w związku z zawarciem umowy z dnia 6 czerwca 2011 roku, ponosi wspólnota mieszkaniowa budynku położonego w D., przy ulicy (...), a więc i pozwana gmina, jako współwłaściciel w zakresie części wspólnych nieruchomości. W związku z powyższym należy rozważyć odpowiedzialność pozwanej gminy na podstawie art. 429 k.c. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dostrzegł wskazany przepis, natomiast zastosowana przez ten Sąd wykładnia tego przepisu wskazuje na przyjęcie, że o tym, czy podmiot, któremu powierzone zostały czynności, przy których wykonywaniu wyrządzona została szkoda, jest przedsiębiorstwem, które w zakresie swojej działalności zawodowej trudni się wykonywaniem takich czynności, miałby decydować sposób ich wykonywania, a dokładniej ocena jakości tego wykonywania. Nadto Sąd Okręgowy zdaje się uważać, że dla wyłączenia odpowiedzialności za szkodę podmiotu, który powierzył czynności innej osobie, wynikające z art. 429 k.c. kategorie braku winy w wyborze oraz powierzenia czynności profesjonalście muszą wystąpić łącznie. Wskazuje na to stwierdzenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że pozwana gmina „powinna dokonać zmiany podmiotu, któremu powierzyła zarządzanie i administrowanie przedmiotowym budynkiem”.

Nie sposób podzielić wskazanej wykładni. Co do kwalifikacji pozwanej spółki jako przedsiębiorstwa zawodowo zajmującego się czynnościami, które powierzyła mu pozwana gmina, istotny jest przedmiot działalności tego podmiotu, a nie prawidłowość jego czynności. W art. 429 k.c. nie ma mowy o kwalifikowaniu podmiotu będącego profesjonalistą w zależności od tego, czy należycie, z profesjonalną starannością, wykonuje działalność zawodową. Skarżący mają rację zarzucając Sądowi pierwszej instancji nieprawidłowe definiowanie pojęcia profesjonalisty w rozumieniu powołanego przepisu.

Należy zauważyć, że samo brzmienie firmy pozwanej spółki z chwili zawierania umowy z pozwaną gminą o zarządzanie i administrowanie między innymi budynkiem w D. przy ulicy (...) wskazuje na zawodowe zajmowanie się czynnościami sprawowania zarządu i należytego utrzymania nieruchomości obejmujących lokale mieszkalne. Warto też przytoczyć dane rejestrowe pozwanej spółki, z których wynika, że w zakresie danych o przedmiocie jej działalności na pierwszym miejscu została wymieniona działalność obejmująca „administrowanie mieszkaniowymi zasobami gminy, prowadzenie administracji zleconej domów mieszkalnych jednostek uspołecznionych i osób fizycznych”. Także kolejne działalności wskazane w danych rejestrowych pozwanej spółki wskazują na prowadzenie szeroko pojętej działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami budynkowymi. Wskazują na to także działalności w postaci „prowadzenia bieżącej konserwacji i remontów substancji mieszkaniowej” czy „świadczenie usług lokatorskich w zakresie remontów i modernizacji mieszkań”.

W świetle art. 429 k.c. powierzenie czynności profesjonalście w rozumieniu powołanego przepisu (in fine) przesądza o wyłączeniu odpowiedzialności osoby wskazanej w hipotezie tego przepisu, choćby zawiniła ona w wyborze osoby, której powierzyła czynności przy których wykonywaniu wyrządzona została szkoda. Świadczy o tym użycie pomiędzy tą kategorią, a kategorią winy w wyborze, spójnika „albo”. Tym samym nie przywraca tej odpowiedzialności zawinienie w wyborze profesjonalisty. Powyższe nie wymaga uzupełnienia o ocenę, czy do winy w wyborze w ogóle doszło. Choćby zatem zgodzić się z Sądem Okręgowym, że pozwana Gmina powinna dokonać zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomością, w której zamieszkał powód, to i tak nie można byłoby jej przypisać odpowiedzialności w sytuacji wystąpienia stanu rzeczy będącego desygnatem normy art. 429 k.c. w części odnoszącej się do powierzenia czynności przedsiębiorstwu zajmującemu się zawodowo ich wykonywaniem. Tylko wobec tego na marginesie można dodać, że wspólnota mieszkaniowa, a więc i należąca do niej pozwana gmina, nie otrzymywały sygnałów, również od powoda, o nienależytym wykonywaniu czynności zarządzania budynkiem przez pozwaną spółkę, toteż nie można zarzucać pozwanej spółce winy w wyborze.

Mając na uwadze powyższe, apelacje pozwanej gminy oraz interwenienta po jej stronie, będącego ubezpieczycielem pozwanej gminy w zakresie odpowiedzialności cywilnej, okazały się zasadne. Skutkowało to koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Polega ona w zakresie istoty sprawy na zasądzeniu zgodnie z rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego na rzecz powoda, co do należności głównej i odsetek, jedynie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. (uwzględnione zostało aktualne brzmienie firmy wynikające z danych rejestrowych) i oddaleniu powództwa w stosunku do pozwanej Gminy D.. W zakresie kosztów procesu na rzecz powoda koszty te, w wysokości tożsamej z wysokością zasądzoną w zaskarżonym wyroku zostały zasądzone jedynie od pozwanej spółki, a nie jak punkcie II. zaskarżonego wyroku solidarnie od pozwanej spółki i pozwanej gminy. Podobnie rzecz się ma z orzeczeniem w sprawie nieuiszczonych kosztów sądowych, co jest zmianą odnoszącą się do punktu III. zaskarżonego wyroku. Kierując się normą art. 102 k.p.c., mimo przegrania przez powoda sprawy w postępowaniu apelacyjnym w stosunku do pozwanej Gminy D., przy uwzględnieniu również apelacji interwenienta po stronie tej pozwanej, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powoda kosztami pozwanej Gminy. Względy słuszności wyrażone wskazaną normą polegają zarówno na sytuacji, w jakiej znajduje się powód, będący osobą niezdolną do samodzielnego funkcjonowania, a więc wymagającą stałej opieki innych osób, co jest skutkiem zdarzenia, z którym związane było dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie, jak i na usprawiedliwionym poczuciu powoda, że nie tylko podmiot, który zarządzał nieruchomością, w którym znajduje się zajmowany przez powoda lokal, jest odpowiedzialny za wyrządzoną mu szkodę, ale też podmiot, który jest wynajmującym ten lokal powodowi, będący przy tym współwłaścicielem w zakresie części wspólnych nieruchomości i który dokonał wyboru przedsiębiorstwa zarządzającego nieruchomością, przez co jego działanie przyczyniło się do wypadku, któremu uległ powód.

Z tych samych względów Sąd Apelacyjny odstąpił od obciążania powoda kosztami postępowania apelacyjnego należnymi Gminie D., jako wygrywającej sprawę w postępowaniu apelacyjnym. Opierając się na powyższych przesłankach, a nadto mając na uwadze treść art. 107 k.p.c. (zdanie trzecie) Sąd Apelacyjny oddalił wniosek interwenienta ubocznego, który złożył apelację, o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Artur Kowalewski Agnieszka Bednarek-Moraś Leon Miroszewski