

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 911/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Protokolant:	Michał Góral

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 stycznia 2023 r. w Krakowie

sprawy z powództwa J. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 21 maja 2021 r., sygn. akt I C 1446/19

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Krakowie na rzecz pełnomocnika adw. M. K. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych), w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 911/21

## UZASADNIENIE

**Powód J. D. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 143.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.**

Uzasadniając zgłoszone w pozwie roszczenie powód podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Powód wskazał, że domaga się zapłaty kwoty 143.000 zł tytułem obniżenia wartości należącego do niego lokalu na skutek bierności pozwanej która poprzez swoje zaniechania doprowadziła do obniżenia wartości jego mieszkania z kwoty 520.000 do 377.000 zł. Powód nadmienił, że budynek w którym znajduje się jego lokal ma wadę w postaci braku ściany, tj. elementu części wspólnej nieruchomości. Zdaniem powoda usunięcie tej wady należy do pozwanej, która jednak uchyla się od wykonania tego obowiązku. Nadmienił również, że wskutek wady nie może korzystać z mieszkania ani czerpać zysków z jego wynajęcia. Nadmienił także, że wskutek uchylania się przez Wspólnotę od wykonania ściany nie może przeprowadzić remontu mieszkania. Powód wskazał również, że pozwana posiada odpowiednie środki finansowe by dokonać remontu budynku.

**Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.** Pozwana zakwestionowała, aby szkoda w majątku powoda powstała na skutek zaniechań pozwanej w zakresie utrzymania części wspólnej budynku. Pozwana podkreśliła, że wada w związku z którą powód dochodzi odszkodowania nie dotyczy części wspólnej budynku. Pozwana zaprzeczyła też jakoby miała obowiązek dobudowania ściany zewnętrznej budynku (...) przy ul. (...) w K.. Pozwana zaznaczyła, że wada wskazywana przez powoda dotyczy wyłącznie jego lokalu, nie zaś całego budynku. Pozwana zarzuciła, że spadek wartości mieszkania wynika wyłącznie z zaniedbań powoda, który posiadając lokal od kilkunastu lat nie dokonywał w nim żadnych remontów. Pozwana podniosła, także, że przedmiotowy lokal nr (...) jest użytkowany przez powoda. Pozwana zaprzeczyła też jakoby budynek znajdował się w złym stanie technicznym. Ponadto podniosła, że powód ma znaczne zadłużenie z tytułu niepłacenia opłat za lokal. Pozwem wniesionym w dniu 6 sierpnia 2013 r. powód J. J. domagał się zasądzenia od pozwanego T. S. kwoty 284.791,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu.

**Sąd Okręgowy w Krakowie, zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 maja 2021 r. sygn. akt I C 1446/19:**

- I. oddalił powództwo,
- II. zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
- III. przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie adw. M. K. kwotę 5.400 zł zwiększoną o podatek VAT tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji pełnomocnika z urzędu dla powoda.

**Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:**

Powód wraz z siostrą B. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), objętego księgą wieczystą nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., a tym samym jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Powód nabył ww. lokal nr (...) w drodze dziedziczenia. Budynek nr (...) w którym znajduje się lokal powoda w chwili nabycia go przez powoda nie posiadał jednej ze ścian szczytowych. Budynek przy ul. (...) w którym znajduje się przedmiotowy lokal został dobudowany w latach 1932-1933 do budynku nr (...). Budynek ten posiada tylko jedną ścianę szczytową od strony budynku (...), natomiast od budynku (...) ściana szczytowa jest wspólna dla obu budynków, jednak jest przynależna do budynku (...) (...) ponieważ jest połączona konstrukcyjnie z budynkiem(...), a ściany konstrukcyjne budynku (...) są dostawione do budynku (...) bez połączenia konstrukcyjnego. Wykonanie ściany nie jest konieczne ze względów konstrukcyjnych. Lokal powoda wymaga remontu poprzez likwidację i zabezpieczenie powstałych samoistnych szczelin dylatacyjnych.

dowód: opinia, k. 52-55, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 28.07.2005r., k. 104, pismo Urzędu miasta K. z dnia 18.07.2008 r., k. 164.

Rodzice powoda otrzymali lokal nr (...) w 1983 r. od Gminy jako lokal zamienny. Lokal ten już wówczas nie posiadał ściany bocznej o czym rodzice powoda i powód wiedzieli od 1983r. W 2003r. poprzednik prawny powoda wykupił lokal

nr (...) wiedząc o wadzie tego lokalu. Lokal został wykupiony za 10 % jego wartości. Powód nie remontował lokalu nr (...) co najmniej od 2005r. Lokale sąsiednie są w chwili obecnej użytkowane przez ich właścicieli bądź wynajmowane.

Powód składał do pozwanej projekty uchwał w sprawie remontu części wspólnej nieruchomości w postaci dobudowy brakującej ściany w budynku przy ul. (...) w K..

Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. według stanu na 31 grudnia 2018 r. posiadała środki bieżące na rachunku bankowym w wysokości 90.984,94 zł.

***W rozważaniach prawnych Sąd I instancji przedstawił następujące motywy swego rozstrzygnięcia:***

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie niesporna między stronami była okoliczność, iż w budynku przy ul. (...) w K. nie było jednej ściany szczytowej na połączeniu budynku z budynkiem przy ul. (...). Bezsporne, iż wiedze takiej konstrukcji miał powód i jego poprzednicy i to w chwili nabywania lokalu. Natomiast sporna między stronami była kwestia odpowiedzialności pozwanej Wspólnoty za brak remontu budynku i wybudowanie brakującej ściany.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Komentowany przepis określa ogólną regułę dla odpowiedzialności za szkodę, do której doszło wskutek zdarzeń nazywanych czynami niedozwolonymi (odpowiedzialność deliktowa). Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie (bezprawność), oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361–363 k.c.).

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy strona pozwana ponosi odpowiedzialność względem powoda za szkody spowodowane w jego lokalu brakiem ściany w budynku. Ustosunkowując się do tej kwestii należy podnieść, że poprzednicy prawni powoda w chwili nabycia przedmiotowego lokalu w 1983 r. wiedzieli, iż budynek w którym znajduje się ten lokal nie posiada jednej ściany. Wiedzę taką posiadał również sam powód. Należy też zaznaczyć, że poprzednicy prawni powoda otrzymali lokal nr (...) od Gminy jako lokal zamienny, a nie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Następnie w 2003r. matka powoda wykupiła lokal nr (...) zdając sobie sprawę, że lokal posiada wadę, co też znalazło potwierdzenie w cenie nabycia, gdyż lokal został wykupiony za 10 % jego wartości. Sam powód przyznał, że ponieważ to było 10% wartości to nie zwracali uwagi na wadę, bo się opłacało.

Należy również zaznaczyć, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w momencie przydziału mieszkania poprzednikom powoda nie istniała. Zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. W orzecznictwie dominuje pogląd, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego - ułomną osobą prawną, o której mowa w art. 331 k.c.; powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 14.02.2013r., sygn. akt I CSK 379/12). Niezależnie jednak od tego czy w chwili wyodrębnienia lokalu dla poprzedników prawnych powoda dokonano wcześniejszego wyodrębnienia innych lokali pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie mogła w tamtym czasie istnieć bowiem Wspólnoty Mieszkaniowe uzyskały podmiotowość prawną na mocy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., która weszła w życie 1 stycznia 1995 r. W związku z tym nabycie przez poprzedników prawnych powoda lokalu z wadą w 1983 r. nie było powiązane z działaniami pozwanej, która wówczas nie istniała.

W orzecznictwie wskazuje się, że zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym (por. wyrok SN z dnia 14.02.2013r., sygn. akt I CSK 379/12). Zatem Wspólnota mieszkaniowa ma niejako utrzymywać zastany stan rzeczy na nieruchomościach

wspólnych, tj. ma obowiązek utrzymywać substancję rzeczy w stanie niepogorszonym. Podkreślenia wymaga jednak fakt, że w momencie powstania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowy budynek nie posiadał jednej ściany, co więcej nie posiadał on ściany już w momencie jego nabycia przez poprzedników prawnych powoda. **W związku z tym należy podnieść, że pozwana nie miała obowiązku dobudowania brakującej ściany w budynku nr (...), lecz jej zadaniem było utrzymywanie nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym.** Wybudowanie zaś ściany w budynku nr (...) niewątpliwie doprowadziłoby do polepszenia stanu nieruchomości wspólnej w stopniu wykraczającym poza obowiązki jakie ciążyły na pozwanej Wspólnocie. Ponadto dobudowanie ściany spowodowałoby znaczne polepszenie stanu technicznego lokalu powoda do czego pozwana nie jest zobowiązana. Należy również zaznaczyć, że brak jest unormowań prawnych, które obligowałyby Wspólnotę Mieszkaniową do postawienia ściany, zwłaszcza, że jak wynika z licznych orzeczeń sądowych w sprawach prowadzonych między stronami wady występujące w lokalu nr (...) wymagają dokonania bieżących remontów i nie powodują nieprawidłowego stanu technicznego całego budynku (por. wyrok NSA z dnia 5.02.2009r., sygn. akt II OSK 985/08, k. 152). Mając na uwadze powyższe okoliczności trudno dopatrywać się jakiegokolwiek odpowiedzialności pozwanej za wadę budynku w postaci braku ściany.

Podkreślenia wymaga również fakt, że zły stan techniczny lokalu nr (...) wynika z wieloletnich zaniedbań powoda, który jak sam twierdził nie dokonywał remontów przedmiotowego lokalu od 2005 r. Jak wynika też z zeznań powoda lokale sąsiednie są nadal użytkowane co tylko potwierdza, iż po dokonaniu remontu lokalu nr (...) powód mógłby z niego korzystać.

W związku z powyższym sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania określoną w art. 98 § 1 k.p.c., i obciążył nimi powoda jako stronę przegrywającą.

Mając na względzie fakt, iż powód był w sprawie reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata, a koszty udzielonej mu pomocy prawnej nie zostały pokryte w całości ani w części należało przyznać mu wynagrodzenie w kwocie 5.400 zł, stanowiące wynagrodzenie adwokata, zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

**Powód apelacją, wniesioną przez jego pełnomocnika z urzędu, zaskarżył niniejszy wyrok w pkt I i pkt II, zarzucając:**

**I. naruszenie norm prawa procesowego, mające istotny i bezpośredni wpływ na wynik sprawy, a to:**

1) **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz na dokonaniu oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a polegający na uznaniu, że pozwana nie jest odpowiedzialna za szkodę polegającą na braku ściany zewnętrznej budynku w którym znajduje się lokal powoda co z kolei powoduje, że powód nie tylko nie może z lokalu korzystać ale i nie może przeprowadzić jego remontu a z kolei skutkiem powyższego jest utrata wartości jego mieszkania;

2) **art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 04.07.2019 roku o zmianie ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. art. 233 k.p.c.** poprzez nierozpoznanie wniosku powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości;

3) **art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c.** poprzez dokonanie przez Sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, które miały wpływ na jego treść, poprzez przyjęcie, że:

- powód oraz jego poprzednicy prawni, w momencie nabywania lokalu mieli wiedzę o stanie konstrukcji całego budynku tj. odnośnie tego, że budynek nie posiada ściany zewnętrznej;
- poprzednicy prawni powoda nabyli lokal za 10% jego wartości ze względu na istniejącą wadę budynku;
- zły stan techniczny lokalu powoda wynika z wieloletnich zaniedbań powoda.

## **II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:**

1) **art. 415 k.c. w zw. z art. 416 k.c.** poprzez niewłaściwe zastosowanie w postaci błędnego nieprzypisania winy w postaci zaniechania działania pozwanej i przyjęciu spełnienia przez pozwanego przesłanek wynikających z niniejszej normy prawnej, mimo iż pozwana nie dopełniła wszelkich prawem jak i zawarła umowę obowiązków na niej spoczywających,

2) **art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 w zw. z art. 17 ustawy o własności lokali** poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że obowiązkiem Wspólnoty nie jest podjęcie uchwały i zlecenie wykonania brakującej ściany zewnętrznej budynku a zatem w konsekwencji, że nie odpowiada ona za aktualny stan budynku, który (co jest okolicznością bezsporną między Stronami) posiada wadę;

3) **art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (j.t. Dz.U. 2016 poz. 290)** poprzez jego niezastosowanie i niesłuszne uznanie, że brak jest podstawy prawnej na podstawie której można dochodzić roszczenia odszkodowawczego związanego z zaniechaniem którego dopuściła się Pozwana;

Mając na uwadze powyższe zarzuty powód wniosł o:

I. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu zgłoszonego przez powoda przed Sądem I instancji tj. dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wykazania utraty wartości mieszkania powoda wskutek wady budynku;

II. dopuszczenie dowodów z dokumentów przedłożonych wraz z niniejszą apelacją na okoliczności tam wskazane albowiem dowody te mają kluczowe znaczenie dla kwestii przesądzenia tego czy pozwana posiada legitymację bierną w niniejszym postępowaniu jednocześnie dopuszczenie tych dowodów nie wpłynie na przedłużenie się postępowania;

III. zmianę skarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości:

IV. ewentualnie wnoszę o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji;

V. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych oraz zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego udzielonego z urzędu za obie instancje wedle norm przepisanych oświadczając przy tym, że koszty te nie zostały pokryte w całości ani w części;

ewentualnie, w przypadku oddalenia apelacji, na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wniosł o nieobciążanie powoda kosztami postępowania apelacyjnego, ze względu na trudną sytuację materialną powoda.

Ponadto powód złożył osobiście sporządzone przez siebie pismo z dnia 3.01.2023 r., w którym podtrzymał argumentację podniesioną w apelacji, a nadto wskazał na spory pomiędzy nim a właścicielem lokalu położonego piętro powyżej lokalu powoda, który notorycznie zalewa mieszkanie powoda, doprowadzając je do ruiny oraz na szykanowanie go przez pozwaną, przejawiającą się m.in. w inicjowaniu czynności zmierzających do egzekucji powoda z jego mieszkania.

**Pozwana w odpowiedzi na apelację, wniosła o:**

1. oddalenie apelacji w całości, jako całkowicie bezzasadnej,
2. oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda w apelacji oraz w piśmie procesowym z dnia 3.01.2023 r., jako oczywiście spóźnionych, niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i powołanych przez stronę powodową wyłącznie w celu przedłużenia trwania postępowania,
3. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych wraz z należnymi w myśl art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. odsetkami.

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

Apelacja powoda jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i poczynione na ich podstawie rozważania prawne, uznając je za własne.

W istocie podniesione zarzuty apelacji były już przedmiotem oceny Sądu I instancji, tym samym zbędnym jest ich ponowne przytaczanie,

W tym kontekście, w ocenie Sądu Apelacyjnego, należy w pełni zaaprobować argumentacją przedstawioną w odpowiedzi na apelację.

Pozwana wskazała, że wniesiona przez powoda apelacja sprowadza się wyłącznie do polemiki z ustaleniami Sądu I instancji, natomiast brak w niej merytorycznych zarzutów, które mogłyby uzasadniać zmianę zaskarżonego orzeczenia.

Jak wskazała pozwana, po pierwsze, powód w apelacji podniósł zarzut rzekomej niezgodności ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy, polegający na przyjęciu, iż powód oraz jego poprzednicy prawni w momencie nabywania lokalu nr (...) mieli wiedzę o stanie konstrukcji budynku przy ul. (...), tj. iż budynek ten nie posiada ściany zewnętrznej, poprzednicy prawni nabyli lokal za 10% wartości z uwagi na w/w wadę, a zły stan techniczny lokalu powoda wynika z jego wieloletnich zaniedbań. Nadto, powód zarzucił Sądowi I instancji przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwana nie jest odpowiedzialna za szkodę, którą w opinii strony powodowej jest brak ściany zewnętrznej budynku przy ul. (...). Z powyższymi zarzutami związane są także podniesione przez powoda rzekome naruszenia prawa materialnego, tj. art. 415 k.c. w zw. z art. 416 k.c., art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 w zw. z art. 17 ustawy o własności lokali, art. 61 pkt. 1 Prawa budowlanego.

Jak trafnie zauważyła pozwana, w uzasadnieniu w/w zarzutów podniesiono jednak tożsamą argumentację z tą przedstawioną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego.

Trafnie też wskazano w odpowiedzi na apelację na brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej Wspólnoty. Podkreślono też, że poprzednicy prawni powoda w chwili nabycia przedmiotowego lokalu w 1983 roku wiedzieli, iż budynek w którym znajduje się ten lokal nie posiada jednej ściany, a wiedzę taką posiadał również sam powód. Dowodem na powyższe są złożone przez powoda zeznania na rozprawie przeprowadzonej w dn. 12 maja 2021 roku: „Ja nie mam jednej ściany bocznej i wiem o tym od 1983 roku, jak rodzice dostali lokal zamienny [...]. W 1983 roku dowiedzieliśmy się o tych wadach [...]. Wykupywaliśmy mieszkanie, wiedząc o wadzie, bo za 10% wartości mogliśmy wykupywać. Ja wiedziałem, że mieszkanie ma wadę [...]. Kupując lokal wiedzieliśmy, że lokal jest z wadą Trzeba też zaznaczyć, że poprzednicy prawni powoda otrzymali lokal nr (...) od Gminy jako lokal zamienny, a nie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Następnie w 2003 roku matka Powoda wykupiła lokal nr (...) zdając sobie sprawę, że lokal posiada wadę, co też znalazło potwierdzenie w cenie nabycia, gdyż lokal został wykupiony za 10 % jego wartości.

Co więcej, jak trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w momencie przydziału mieszkania poprzednikom Powoda nie istniała. W orzecznictwie dominuje bowiem pogląd, że wspólnota powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego

lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 14 lutego 2013 roku, sygn. akt I CSK 379/12). Niezależnie jednak od tego czy w chwili wyodrębnienia lokalu dla poprzedników prawnych Powoda dokonano wcześniejszego wyodrębnienia innych lokali pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie mogła w tamtym czasie istnieć, bowiem Wspólnoty Mieszkaniowe uzyskały podmiotowość prawną dopiero na mocy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, która weszła w życie 1 stycznia 1995 roku. **W związku z tym nabycie przez poprzedników prawnych Powoda lokalu z wadą w 1983 roku nie było powiązane z działaniami Pozwanej, która wówczas nie istniała.**

W ocenie Sadu Apelacyjnego należy także zaaprobować przedstawioną przez pozwaną argumentację w przedmiocie zarządu wspólna nieruchomością. W tym zakresie pozwana wskazała, że jak słusznie zauważył Sąd I instancji, w orzecznictwie wskazuje się także, że zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym (por. wyrok SN z dnia 14 lutego 2013 roku, sygn. akt I CSK 379/12). Wspólnota mieszkaniowa ma zatem niejako utrzymywać zastany stan rzeczy na nieruchomościach wspólnych, tj. ma obowiązek utrzymywać substancję rzeczy w stanie niepogorszonym. Podkreślenia wymaga jednak fakt, że w momencie powstania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowy budynek nie posiadał jednej ściany, co więcej nie posiadał on ściany już w momencie jego nabycia przez poprzedników prawnych powoda. W związku z tym należy podnieść, że pozwana nie miała obowiązku dobudowania brakującej ściany w budynku nr(...), lecz jej zadaniem było utrzymywanie nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym. Wybudowanie zaś ściany w budynku nr 12a niewątpliwie doprowadziłoby do polepszenia stanu nieruchomości wspólnej w stopniu wykraczającym poza obowiązki, jakie ciążyły na pozwanej Wspólnocie. Ponadto dobudowanie ściany spowodowałoby znaczne polepszenie stanu technicznego lokalu powoda do czego Pozwana nie jest zobowiązana. Należy również zaznaczyć, że brak jest unormowań prawnych, które obligowałyby Wspólnotę Mieszkaniową do postawienia ściany, zwłaszcza, że jak wynika z licznych orzeczeń sądowych w sprawach prowadzonych między stronami wady występujące w lokalu nr (...) wymagają dokonania bieżących remontów i nie powodują nieprawidłowego stanu technicznego całego budynku (por. wyrok NSA z dnia 5 lutego 2009 roku, sygn. akt II OSK 985/08). **Przychylając się do stanowiska Sądu I instancji, trudno zatem dopatrywać się jakiegokolwiek odpowiedzialności pozwanej za wadę budynku w postaci braku ściany.**

Zasadnie też pozwana wskazała, że podkreślić ponownie należy, iż pomiędzy stronami toczyło się szereg postępowań sądowych i administracyjnych, w których poruszana była kwestia stanu technicznego budynku przy ul. (...) oraz wpływu tego stanu na lokal nr (...) należący do Powoda. Wskazać trzeba, że zarówno z opinii wykonanej przez biegłego J. B. w sprawie (...) w 2013 roku, jak również z wcześniej wydanej decyzji w 2007 roku przez (...) Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w K. w sposób jednoznaczny wynikało, że wzniesienie dodatkowej ściany szczytowej dla budynku przy ul. (...) jest zbędne. Powyższe dowody potwierdziły także dobry stan techniczny budynku pozwanej Wspólnoty, do którego inspektorzy nadzoru budowlanego nie mieli zastrzeżeń. Nadto, żadne z w/w dokumentów nie wskazywały, aby wymagane były prace w części wspólnej budynku konieczne dla przeprowadzenia remontu lokalu należącego do Powoda. Z opinii biegłego J. B. jednoznacznie wynika, że remont lokalu Powód winien przeprowadzić we własnym zakresie, z zaznaczeniem, iż lokale niezamieszkałe i nieużytkowane ulegają ponadnormatywnemu zużyciu technicznemu. Wbrew w/w zaleceniom Powód do dnia dzisiejszego nie przeprowadził jednak powyższego remontu, pomimo iż inni właściciele lokali sąsiednich, które graniczą ze ścianą budynku nr (...), remonty takie wykonali i w dalszym ciągu ze swoich lokali mogą korzystać. **Powód zatem własnym zaniechaniem doprowadził do dewastacji lokalu nr (...) i uniemożliwienia sobie samemu użytkowania powyższego mieszkania.**

**Brak jest zatem przesłanki bezprawnego działania strony pozwanej, związku przyczynowego pomiędzy tym działaniem tudzież zaniechaniem Wspólnoty, a rzekomo wyrządzoną Powodowi szkodą, jak również legitymacji biernej po stronie pozwanej.**

Trudno także zakwestionować stanowisko pozwanej, że skoro żądanie powoda oparte jest na dyspozycji art. 415 k.c., to zgodnie z obowiązującym tak w 1983, jak i w 2003 roku art. 442 § 1 k.c. przedawnienie roszczenia, o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym wynosi 3 lata, od kiedy pokrzywdzony dowiedział się o

szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Obecnie obowiązujący art. 442<sup>1</sup> k.c. również przewiduje 3-letni termin dla przedawnienia dla tego typu roszczeń, jednakże liczony od daty gdy poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Skoro tak, to niezależnie od elementów podniesionych wcześniej - roszczenie powoda i tak uległo przedawnieniu.

Nadto, zasadnie także pozwana wskazuje, że nie sposób uznać, by Sąd I instancji uchybił art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dn. 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy - k.p.c. i niektórych innych ustaw w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. Trafnie bowiem w/w sąd pominął wniosek Powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Ze zgromadzonych w sprawie innych dowodów, w tym z opinii biegłego J. B. sporządzonej w sprawie (...) wynikało bowiem jednoznacznie, że budynek przy ul. (...) znajduje się w dobrym stanie technicznym oraz że to lokal powoda wymaga przeprowadzenia przez niego remontu we własnym zakresie. Nadto, biorąc pod uwagę całkowitą bezzasadność powództwa, zbędne było przeprowadzenie w/w dowodu na okoliczność wykazania utraty wartości mieszkania powoda. Przeprowadzenie w/w dowodu przyczyniłoby się zatem wyłącznie do przedłużenia trwania postępowania sądowego.

W zakresie wniosków dowodowych złożonych przez powoda w apelacji oraz w piśmie procesowym z dnia 3.01.2023 r., tj. o przeprowadzenie dowodu z załączonych dokumentów oraz pominiętego dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania wartości nieruchomości należy stwierdzić brak podstaw do ich uwzględnienia. Podkreślenia wymaga bowiem, iż po pierwsze wnioski te są w sposób oczywisty spóźnione - dokumenty te w przeważającej większości są bowiem datowane na dni przypadające przed wydaniem wyroku przez Sąd I instancji, a zatem powód miał obiektywną możliwość powołania ich w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Po drugie z kolei, wskazać należy, że dowody te nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy - dotyczą bowiem w dużej mierze okresu nieobjętego powództwem, a dodatkowo ich treść, w tym także tych datowanych po wydaniu zaskarżonego wyroku, nie wykazuje związku przedmiotowego z niniejszą sprawą.

***Dlatego też, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.***

***O kosztach o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami orzeczono jak w pkt 2 sentencji*** według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a co do wysokości odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa, zgodnie z stawkami określonym w § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1668).

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest także podstaw do zastosowania wobec powoda w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami normy art. 102 k.p.c. Po pierwsze nie jest to pierwsza, a jedna z wielu spraw sądowych toczących się pomiędzy stronami na tle podstawy faktycznej, jak w niniejszej sprawie. Po drugie powód miał możliwość zapoznania się z motywami rozstrzygnięcia wyrażonymi przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i wnosząc apelację winien liczyć się z ryzykiem przegania sprawy i konieczności zwrotu stronie przeciwnej kosztów podjęcia celowej obrony. W tym zakresie powód korzystał także z pomocy ustanowionego dla niego pełnomocnika z urzędu. Ponadto nie bez znaczenia pozostaje fakt, że powód, co sam przyznał, zalega z płatnościami na rzecz pozwanego w kwocie około 20.000 zł. Tym samym brak jest podstaw do zastosowania uwzględnienia wniosku o zastosowanie wobec powoda normy art. 102 k.p.c.

***O wynagrodzeniu za pomoc prawną udzieloną z urzędu powodowi w postępowaniu apelacyjnym orzeczono jak w pkt 3 sentencji***, według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a co do wysokości odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa, zgodnie z stawkami określonym w § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1668), uznając że przyznanie wynagrodzenia za porównywalne czynności według niższych stawek określonych w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości Rozporządzenia Ministra



Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu jest niezgodne z Konstytucją.