



Sygn. akt III CSK 230/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. B. [...]

w K.

o ochronę dóbr osobistych,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 11 lutego 2014 r.,

**1. uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 21 sierpnia 2013 r. i oddala apelację pozwanej od tego wyroku,**

**2. kosztami postępowania przed Sądem Apelacyjnym oraz przed Sądem Najwyższym obciąża pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w K. nakazał pozwanym V. Sp. z o.o. w K. oraz Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. B. [...] w K. prawidłowe posadowienie szybów wentylacyjnych i oddymiania garażu w budynku przy ul. B. [...] w K., które doprowadzi do redukcji hałasu w lokalu nr 47 położonym w tym budynku, do poziomu zgodnego z normami, poprzez: przeniesienie istniejących wentylatorów dachowych ze stropu nad lokalem mieszkalnym nr 47 i zamontowanie ich nad szybem windowym na ruszcie wykonanym w taki sposób, aby jego belki opierały się na ścianach szybu windowego za pośrednictwem wibroizolatorów oraz z zastosowaniem wibroizolatorów także jako przekładki przy montażu wentylatorów wraz ze znajdującymi się pod nimi skrzynkami rozprężnymi do rusztu; połączenie zamontowanych na szybie windowym wentylatorów ze skrzynkami rozprężnymi za pomocą rękawów elastycznych z pozostałą instalacją umieszczoną na dachu budynku; założenie wibroizolatorów gumowych za istniejące podkładki gumowe pomiędzy podstawą betonu (tzw. klockiem betonowym) oraz nóżkami stalowymi mocującymi pozostałe elementy instalacji garażowej do płyty dachowej; dobranie wibroizolatorów przy uwzględnieniu parametrów technicznych wentylatorów oraz pozostałych elementów wentylacyjnych znajdujących się na dachu, sposobu ich zamocowania, a w przypadku rusztu stalowego - sposobu jego zamocowania do ścian szybu windowego; po zakończeniu robót - wyregulowanie instalacji wentylacyjnej w taki sposób, aby wentylatory po załączeniu pracowały w tzw. punkcie optymalnym; wymienienie istniejących nawiewników okiennych znajdujących się w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku przy ul. B. [...] w K. o tłumieniu akustycznym 38 dB na nawiewniki o tłumieniu akustycznym 42 dB; wszystko w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku, przy czym wykonanie powyższego przez jedną ze stron pozwanych zwalnia w tym zakresie drugą z nich. Ponadto Sąd zobowiązał pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. B. [...] do udostępnienia pozwanej V. Sp. z o.o. w K. nieruchomości przy ul. B. [...] w K. w celu wykonania nakazanych czynności. W pozostałym zakresie powództwo powódki E. B., która domagała się także całkowitego usunięcia z dachu instalacji oddymiająco-wentylacyjnej, zostało oddalone.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka w 2007 r. kupiła od pozwanej V. Sp. z o.o. mieszkanie nr 47, położone na najwyższej kondygnacji budynku w K. przy ul. B. [...], w sąsiedztwie szybu windowego i w pionie wentylacji mechanicznej podziemnego parkingu. Na dachu nad mieszkaniem umieszczone są dwa wentylatory o wadze 549 kg każdy, przeznaczone do wentylowania i oddymiania podziemnych garaży, odizolowane od betonowej podstawy jedynie cienką podkładką gumową dokręconą do podłoża śrubami. Zamocowanie to jest nieprawidłowe. Praca wentylatorów powoduje hałasy i wibracje przekraczające o 4-5 dB obowiązujące normy, odczuwalne w zwiększonym stopniu nocą. Na skutek hałasu w mieszkaniu powódka nie może spać, stała się nerwowa, ma kłopoty z błędnikiem, koordynacją i słuchem, musi zażywać leki. Hałas i wibracje uniemożliwiają jej koncentrację i nie pozwalają na pracę w mieszkaniu. Trwała redukcja hałasu i wibracji wymaga wykonania prac wskazanych w wyroku, w tym przeniesienia wentylatorów i zamocowania ich w innym miejscu i z użyciem odpowiednich przekładek wyłumiających. Koszt nakazanych prac wyniesie 5-10 tys. zł.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powódka nie skorzystała wprawdzie we właściwym terminie z roszczeń z rękojmi, jednak przysługują jej w stosunku do sprzedawcy roszczenia odszkodowawcze przewidziane w art. 471 i nast. k.c., ponieważ nabyła od V. Sp. z o.o. mieszkanie niespełniające wymagań w zakresie ochrony przed hałasem. Niewłaściwe posadowienie instalacji wentylacyjnej spowodowało uszczerbek na zdrowiu powódki i konieczność korzystania z innego locum. Sąd stwierdził, że naprawienie szkody powinno polegać na doprowadzeniu lokalu przez V. Sp. z o.o. do stanu zgodnego z umową. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się natomiast podstaw do przypisania tej pozwanej odpowiedzialności na wskazywanej przez powódkę podstawie z art. 24 k.c., mimo niewątpliwego naruszenia hałasem i wibracjami jej dóbr osobistych - zdrowia i niezakłóconego korzystania z mieszkania - ponieważ to nie V. wywoływała hałas oddziałujący na powódkę. Odpowiedzialność pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Sąd Okręgowy oparł z kolei na podstawie deliktowej z art. 415 k.c., wskazując, że Wspólnota, mimo wezwań ze strony powódki, nie wykonała obowiązków wynikających z przepisów art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1049 ze zm. – dalej „pr. bud.”) w

zakresie utrzymania budynku w stanie zapewniającym ochronę przed hałasem. Za zbiegającą się podstawę odpowiedzialności Wspólnoty uznał przepisy o ochronie dóbr osobistych, z uwagi na naruszenie przez Wspólnotę zdrowia powódki i prawa do niezakłóconego korzystania przez nią z mieszkania. Stwierdziwszy brak podstaw do przypisania pozwanym odpowiedzialności solidarnej, Sąd Okręgowy przyjął, że ponoszą wobec powódki odpowiedzialność *in solidum*. Jako nieuzasadnione ocenił natomiast żądanie całkowitego usunięcia urządzeń wentylacyjnych z dachu budynku.

Sąd Apelacyjny, rozpatrujący sprawę na skutek apelacji obydwu pozwanych wyrokiem z dnia 11 lutego 2014 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo w części nakazującej pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej podjęcie *in solidum* z pozwaną V. Sp. z o.o. działań mających na celu ulokowanie urządzeń wentylacyjnych w sposób zapewniający mieszkaniu powódki właściwe warunki ochrony przed wibracjami i hałasem, pozostawiając jedynie obowiązek umożliwienia przez Wspólnotę Mieszkaniową wykonania tych prac przez V. Sp. z o.o. W pozostałej części oddalił apelację pozwanej Wspólnoty, a apelację pozwanej V. sp. z o.o. oddalił w całości.

Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa dopuściła się wprawdzie bezprawnego naruszenia dóbr osobistych powódki (nie wykonując należycie obowiązków wynikających z art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 1 oraz art. 70 ust. 1 pr. bud.), jednak naruszenie miało charakter pośredni i polegało na zaakceptowaniu faktu zainstalowania przez V. Sp. z o.o. wentylatorów w sposób uniemożliwiający normalne korzystanie z mieszkania powódki i niereagowaniu na informacje powódki w tej sprawie. Sąd podkreślił, że Wspólnota nie zamontowała wentylatorów, ani nie zleciła ich montażu pozwanej V. Sp. z o.o. Jej obowiązkiem było wprawdzie podjęcie działań mających na celu zniwelowanie oddziaływania wadliwie zainstalowanych wentylatorów, jednak to uchybienie, zdaniem Sądu odwoławczego, nie uzasadniało nałożenia na Wspólnotę takich samych obowiązków, jak na pozwaną V. sp. z o.o. Do naruszenia dóbr osobistych powódki doszło na skutek prac wykonanych przez V. Sp. z o.o., a nie przez Wspólnotę, wobec czego jakkolwiek pozwana Wspólnota także dopuściła się bezprawnego naruszenia dóbr osobistych powódki, jednak jej udział w tym naruszeniu był

nieznaczny i nie uzasadniał zobowiązania jej do przeprowadzenia prac naprawczych, które powinny obciążać wyłącznie pierwotnego naruszcyciela tj. pozwaną V. Sp. z o.o. Pozwana Wspólnota powinna uczestniczyć w usuwaniu skutków naruszenia dóbr osobistych powódki w zakresie, w jakim się dopuściła tego naruszenia, to znaczy powinna udostępnić pozwanej V. Sp. z o.o. w K. budynek w celu wykonania odpowiednich prac montażowych.

Sąd Apelacyjny zwrócił ubocznie uwagę, że w wypadku zobowiązania pozwanej Wspólnoty do wykonania czynności żądanych przez powódkę, obciążona byłaby nimi także powódka jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powódka zaskarżyła skargą kasacyjną wyrok Sądu Apelacyjnego w części uwzględniającej apelację pozwanej Wspólnoty. Skargę oparła na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego i zgłosiła zarzut niewłaściwego zastosowania art. 24 § 1 k.c. przez przyjęcie, że pomimo stwierdzenia bezprawności działania pozwanej Wspólnoty została ona zwolniona od konieczności usunięcia przyczyny wywołującej naruszenie dóbr osobistych powódki, gdyż to nie ona wywołała ich pierwotną przyczynę, a jedynie wtórnie przyczyniała się do trwałości ich naruszania, zarzuciła również niewłaściwe zastosowanie art. 6 oraz art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej „u.w.l.”), polegające na uznaniu, że obciążenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązkiem podjęcia czynności mających na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem powodowałyby, że sama powódka byłaby zobowiązana do usunięcia przyczyn wywołujących naruszenie swoich dóbr osobistych.

We wnioskach skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia apelacji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. B. [...] w K. w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika, że urządzenia wentylacyjne umieszczone na dachu budynku, bezpośrednio nad mieszkaniem zajmowanym przez powódkę, powodują hałas i wibracje o takim poziomie, który

przekracza dopuszczalne normy i wywołuje dolegliwości zdrowotne u powódki, zarówno somatyczne jak i psychiczne, powodując zaburzenia błędnika, bezsenność, uniemożliwiając skupienie się i wykonywanie pracy umysłowej w domu. Możliwe jest znaczące zmniejszenie tych emisji i doprowadzenie instalacji do stanu eliminującego ich szkodliwe oddziaływanie na osoby mieszkające w lokalu nr 47 w drodze przeniesienia wentylatorów na sąsiadujący z mieszkaniem szyb windy i zastosowanie jednocześnie elementów tłumiących w miejscach mocowań instalacji do stropu i szybu windy. Sąd Apelacyjny przyjął też, co powódka akcentuje w skardze, że dbałość o zachowanie w budynku wymagań w zakresie ochrony przed wibracjami i hałasem stanowi jeden z obowiązków pozwanej Wspólnoty, a uchybienie obowiązkowi w tym zakresie jest bezprawne.

Wspólnota mieszkaniowa, co zostało już wyjaśnione w orzecznictwie Sadu Najwyższego (por. uchwałę składu 7 sędziów w dniu 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69, i wyrok z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, nie publ. poza bazą Lex nr 658169), jest posiadającą zdolność prawną jednostką organizacyjną, do której na podstawie art. 33<sup>1</sup> k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, wobec czego utożsamianie przez Sąd Apelacyjny powódki ze wspólnotą może być rozumiane jedynie przenośnie. Do zadań Wspólnoty należy wykonywanie praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem, administrowaniem) nieruchomością wspólną i - z mocy art. 17 u.w.l. - ciąży na niej odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Na wspólnocie spoczywają więc m. in. przewidziane w art. 61 pkt. 1 w zw. z art. 5 ust. 2 i ust. 1 pkt e pr. bud. obowiązki związane z utrzymywaniem i użytkowaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 5 ust. 2 pr. bud., w tym zapewnienie, aby spełnione zostały podstawowe wymagania dotyczące m.in. ochrony przed hałasem i drganiami. Nie dopełniając tych obowiązków pozwana Wspólnota w drodze zaniechania dopuściła do długotrwałego emitowania nadmiernego hałasu i drgań do mieszkania powódki, przy czym oddziaływanie to nie tylko stanowiło niedopuszczalne immisje, ale również, ze względu na negatywne konsekwencje dla zdrowia fizycznego i psychicznego powódki, naruszało jedno z jej najważniejszych dóbr osobistych. Podnoszony przez Sąd Apelacyjny fakt, że pierwotną przyczyną emisji szkodliwych hałasów i wibracji były

błędy powstałe na etapie budowy nie uchyla odpowiedzialności pozwanej Wspólnoty wobec powódki, wobec której odpowiada za szkodę poniesioną w wyniku nienależytego wykonywania zarządu nad nieruchomością wspólną (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06, OSNC 2007/1/6), co - nie wyłącza także jej odpowiedzialności za naruszenie dóbr osobistych powódki, jeżeli - jak w rozpatrywanej sprawie - niewykonanie obowiązków zarządcy doprowadziło do skutku w postaci naruszenia dóbr osobistych, w tym wypadku zdrowia powódki. Nie można podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że zaniechanie pozwanej Wspólnoty było uchybieniem o nieznacznym ciężarze, jeśli zważyć, że powódka bezskutecznie domagała się od tej pozwanej podjęcia kroków mających na celu usunięcie przyczyny naruszeń przez okres kilkuletni i była zmuszona wystąpić na drogę procesu sądowego, mimo że - jak wynika z ustaleń faktycznych, rozmiar i koszt koniecznych prac nie jest zbyt wielki. Wbrew stanowisku Sądu odwoławczego, zachodziły więc podstawy do nakazania także pozwanej Wspólnocie podjęcia działań koniecznych, aby naruszenia dóbr osobistych powódki ustały. Tym samym uzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 24 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na uwolnieniu pozwanej wspólnoty od obowiązku wykonania czynności potrzebnych do usunięcia stanu naruszeń dóbr osobistych. Zobowiązanie do udostępnienia nieruchomości innemu podmiotowi w celu wykonania tych prac nie zapewnia należytej ochrony powódce i nie może być uznane za odpowiedni środek zapobieżenia dalszym naruszeniom.

Ponieważ zarzuty podniesione przez powódkę w skardze kasacyjnej okazały się uzasadnione, a w sprawie miało miejsce jedynie naruszenie prawa materialnego, zachodziły podstawy do uwzględnienia wniosku skarżącej o uchylenie zaskarżonej części wyroku Sądu Apelacyjnego i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji pozwanej Wspólnoty także w części uwzględnionej przez Sąd odwoławczy (art. 398<sup>16</sup> k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania wynika z postanowień art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1, art. 98 § 1 i 3 k.p.c., z pozostawieniem szczegółowego wyliczenia kosztów referendarzowi sądowemu zgodnie z art. 108 § 1 *in fine* k.p.c.

