

Sygn. akt: I C 1101/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|------------------------|---|
| Przewodniczący: | SSR Dorota Scott- Sienkiel |
| Protokolant: | p. o. sekretarz sądowy Monika Kamieniecka |

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2021 r. w Giżycku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O.

przeciwko B. S.

o zapłatę

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adw. W. B. (1) kwotę 664,20 (sześćset sześćdziesiąt cztery 20/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adw. K. R. kwotę 597,78 (pięćset dziewięćdziesiąt siedem 78/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
4. Nie obciąża powoda kosztami procesu.

SSR Dorota Scott- Sienkiel

Sygn. akt I C 1101/19

UZASADNIENIE

Powód J. O. wniósł przeciwko B. S. pozew o zapłatę kwoty 1.500,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wskazał, że pozwana ponosi winę za wielokrotne zalanie łazienki w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Choć nie kwestionowała zalań, podniosła, że nie ponosi za to winy. Nie zgodziła się z wartością szkody.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód J. O. jest najemcą lokalu przy ul. (...), zaś pozwana B. S.- najemcą lokalu znajdującego się piętro wyżej pod numerem 3. Właścicielem całego budynku jest Gmina Miejska G., zaś zarządcą nieruchomości - (...) Spółka z o.o. w G..

W okresie od kwietnia 2018r., począwszy o Ś. Wielkanocnych w dniach 1-2 kwietnia 2018r., do maja 2020r. wielokrotnie dochodziło do zalań sufitu w łazience lokalu przy ul. (...). W dniu 3 kwietnia 2018r. zarządca nieruchomości na zgłoszenie pozwanej wystawił zlecenie nr (...) dla Zakładu (...) celem usunięcia przecieku zaworu przed wodomierzem w lokalu przy ul. (...). Jeszcze tego samego dnia nastąpiła wymiana zaworu i kształtki przed wodomierzem, zamontowanie wodomierza.

(dowód: zdjęcia sufitu, k. 5-8, zlecenie z protokołem odbioru robót, k. 60).

O fakcie zalewania sufitu powód informował zarządcę i właściciela budynku zwracając się do nich z prośbą o przeprowadzenie remontu i naprawienie szkody, jednak bezskutecznie. Został poinformowany, że zarządca nieruchomości ani Gmina Miejska G. nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie.

(dowód: pisma Administratora z dnia 24.04.2018r., 9.05.2018r., k. 10, 11, pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 06.06.2018r., k. 12, notatka z przyjęcia interesanta przez Burmistrza Miasta G. z dnia 21.05.2018r., k. 95).

Zarządca nieruchomości w dniu 2 września 2019r. wystawił powodowi zaświadczenie potwierdzające wielokrotne zalewanie sufitu w łazience lokalu przy ul. (...) przez lokal powyżej. Wskazał, że winę za szkodę ponosi najemca lokalu nr (...) przy ul. (...). W oparciu o to oświadczenie powód wystąpił do sądu z pozwem przeciwko B. S..

(**dowód** : oświadczenie, k. 9).

Wartość szkody spowodowana zalaniem sufitu w łazience powoda wyniosła 545,26 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa, k. 133-151, 170, ustna opinia uzupełniająca, k. 199).

Ostatecznie zarządca nieruchomości w maju/czerwcu 2020r. przeprowadził gruntowny remont łazienki pozwanej, zrywając podłogę, naprawiając strop. Wtedy też zalania sufitu ustąpiły. Pozwana nie została obciążona kosztami remontu.

(**dowód** : zdjęcia, k. 121-123, zeznania K. D., k. 210).

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony. W ich świetle nie budzi wątpliwości fakt powstania szkody, czego jednak nie można powiedzieć o przyczynach jej powstania.

Zgodnie z art 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten, adresowany do sądu, określa która ze stron powinna wykazać fakty, z których wyciąga dla siebie korzystne skutki prawne, a w konsekwencji którą też dotkną skutki niepowodzenia ich udowodnienia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 25/10, oraz z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 517/10). Przez fakty w rozumieniu wymienionego wyżej przepisu należy rozumieć wszelkie okoliczności, z którymi normy prawa materialnego wiążą skutki prawne, w tym więc powstanie i treść stosunku prawnego. Uwzględniając treść tego przepisu wierzyciela dochodzącego od dłużnika spełnienia świadczenia obciąża ciężar wykazania przysługującej mu wobec dłużnika wierzytelności, tj. wykazania wszystkich faktów, z którymi właściwe przepisy materialne wiążą powstanie wierzytelności o określonej treści i rozmiarze.

Na wstępie należy stwierdzić, że powód nie udowodnił z jakiego powodu doszło do zalania sufitu w łazience. Swoje racje wywiódł ze stanowiska zarządcy nieruchomości, który jednak sprawy nie zbadał gruntownie, opierając się na ustnej relacji hydraulika, bez sporządzenia jakiegokolwiek dokumentacji.

W piśmie z dnia 9 stycznia 2020r. zarządca przyznał, że swoją wiedzę w zakresie przyczyn powstania szkody oparł na ustaleniach hydraulika- pracownika Zakładu (...), który po przybyciu do lokalu B. S. stwierdził, że przyczyną ciągłego zalewania lokalu J. O. było wadliwe podejście pod brodzikiem, a także awaria pralki automatycznej i, że do zalań łazienki powoda dochodziło zawsze w momencie brania prysznic w lokalu nr (...). Powód zresztą miał być świadkiem, jak pozwana zbierała wodę z podłogi łazienki w wyniku awarii pralki. Jednocześnie zarządca utrzymywał, że awaria kolanka przed wodomierzem w lokalu nr (...) nie spowodowała tak dużego zalania sufitu w łazience lokalu nr (...), gdyż usterka powodowała jedynie skraplanie się wody przy zaworze (pismo, k. 85, zeznania K. D., k. 210). To ostatnie stanowisko pozostaje w sprzeczności z odpowiedzią udzieloną właścicielowi nieruchomości przez zarządcę w dniu 29 maja 2018r. kiedy to K. D. podpisała się pod stwierdzeniem, że szkoda powstała na skutek uszkodzonego kolanka przed wodomierzem w mieszkaniu przy ul. (...) (pismo, k. 91). Taką samą informację powód podał na spotkaniu z Burmistrzem Miasta G.- twierdził, że do zalania lokalu mieszkalnego doszło na skutek awarii przed licznikiem (k. 95).

W. B. (2) przyznał, że kiedy zajechał na miejsce awarii, stwierdził przeciek z kolanka przy wodomierzu w łazience pozwanej, którą to usterkę usunął. Na podstawie oględzin sufitu w łazience powoda, doszedł do wniosku, że zaciek pochodził prawdopodobnie z brodzika pozwanej, jednak był on zamurowany na głucho, nie posiadał żadnego otworu, więc nie pogłębił swoich badań. Choć kiedy puszczał wodę w łazience pozwanej, plama na suficie w łazience piętro niżej nie pogłębiała się. Stwierdził, że nic mu nie jest wiadome o awarii pralki. Autorytatywnie ocenił, że naprawa brodzika nie leży w gestii wynajmującego i swoich spostrzeżeń nie wpisał nawet do protokołu odbioru robót (zeznania W. B. (2), k. 116v-117). Inspektor do spraw technicznych z ramienia zarządcy- K. K. nie posiadał wiadomości specjalnych, by zweryfikować ocenę sytuacji dokonaną przez hydraulika, przyznał jednak, że powód przecieku nie był oczywisty, tylko jego umiejscowienie pod brodzikiem pozwanej sugerowało, że doszło do nieszczelności odpływu (zeznania K. K., k. 116).

Odpowiedzi na pytanie, jaka była przyczyna powstania szkody, nie dostarczyła także opinia biegłego z zakresu budownictwa (opinia, k. 133-151, 170, ustna opinia uzupełniająca, k. 199). W związku z tym, że biegły oględzin lokalu pozwanej dokonywał już po przeprowadzonym remoncie, nie mógł on w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wypowiedzieć się w tej kwestii.

Zgodnie z utrwalonymi poglądami orzecznictwa odpowiedzialność sprawcy szkody wywołanej przelaniem się wody do lokalu na niższej kondygnacji z lokalu na kondygnacji wyższej opiera się na zasadzie winy i zastosowanie w takiej sprawie ma przepis art. 415 k.c. Nie jest to odpowiedzialność ukształtowana na zasadzie ryzyka. W uchwale Sądu Najwyższego podjętej w składzie siedmiu sędziów z dnia 19 lutego 2013 r. ((...)) wyrażono bowiem pogląd, że przepis art. 433 k.c. nie ma zastosowania do odpowiedzialności za szkodę polegającą na zalaniu lokalu położonego niżej z lokalu znajdującego się na wyższej kondygnacji.

Zgodnie z przepisem art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej w tym wypadku są zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na zasadzie winy, szkoda i normalny związek przyczynowy pomiędzy nimi, przy czym obowiązkiem powoda jest udowodnienie wszystkich tych przesłanek. Brak wykazania, zgodnie z art. 6 k.c., którejkolwiek z nich skutkuje wyłączeniem odpowiedzialności i oddaleniem powództwa. Za zawinione uważa się zachowania niezgodne z przepisami prawa lub określonymi regułami etycznymi, które wyrządzają szkodę, co najmniej przez niedbalstwo.

Przy zasadzie odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c., w rozpoznawanej sprawie, konieczna jest ocena zachowania pozwanej B. S.. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przypisanie jej zawinienia w jakimkolwiek stopniu.

Zgodnie z przepisem art. 681 k.c., do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Egzemplifikacją tych obowiązków jest regulacja zawarta w przepisie art. 6b ust. 2 pkt. 4 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego stanowiącego, że najemcę obciąża naprawa i konserwacja m. in. zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.

W związku z tym, że w sprawie nie ustalono, do jakiego rodzaju awarii doszło w instalacji wodno-kanalizacyjnej, czy jej naprawa wymagała drobnych prac obciążających najemcę, czy też gruntowanego remontu obciążającego wynajmującego, nie można stwierdzić, czy na pozwanej ciążył obowiązek jej usunięcia i przez to czy ponosi winę za spowodowanie szkody. B. S. niezwłocznie zawiadomiła zarządcę o przecieku i czekała na naprawę. Wprawdzie została przez zarządcę poinformowana, że usunięcie awarii leży w jej gestii, lecz, jak wykazano wyżej, brak jest dowodów na to, czy istotnie tak było. Charakter przeprowadzonego w maju 2020r. remontu, jego rozmiar, sugeruje raczej, że dla zlikwidowania przecieków niewystarczająca byłaby drobna naprawa.

Tak zgromadzony materiał dowodowy, wobec braku inicjatywy dowodowej po stronie powodowej, pozwolił Sądowi uznać roszczenie powoda za nieuzasadnione. Powód nie udowodnił, by pozwana ponosiła winę za powstałą szkodę.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo.

Wynagrodzenie pełnomocników stron, zwolnionych od kosztów sądowych w całości, ustalono na podstawie §4 ust. 2 i 3, §9 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 18 ze zm.).

Na podstawie art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu. Za taką decyzją przemawiała i sytuacja życiowa powoda, który utrzymuje się tylko ze stałego zasiłku socjalnego ale i okoliczność, że wobec stanowiska zarządcy proces był dla niego jedyną drogą, by dokonać ustaleń w zakresie osoby odpowiedzialnej za spowodowanie szkody.