

Sygnatura akt II Ca 332/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Oleksiak
Sędziowie:	SO Renata Stępińska (spr.) SR (del.) Zbigniew Zgud
Protokolant:	Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. (1)

przeciwko K. K. i S. K.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń oraz o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 29 października 2013 roku, sygnatura akt I C 1391/10/K

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki E. K. (1) na rzecz pozwanych K. K. i S. K. solidarnie kwotę 300, 00 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 czerwca 2014 r.

W ostatecznie sprecyzowanym powództwie, powódka E. K. (1) domagała się nakazania pozwanym K. K. i S. K. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaprzestania naruszeń prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w K., przy ul. (...), poprzez zapewnienie pełnej i trwałej drożności odpływu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, stanowiącej wyposażenie ich nieruchomości lokalowej, położonej w K. przy ul. (...), jak również zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kwoty 4.617 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.335,00 złotych od dnia

wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.282,80 złotych od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 9 września 2011 roku - w uwzględnieniu wniosku powódki z dnia 14 czerwca 2011 roku - Sąd Rejonowy na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej (...)spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Na rozprawie w dniu 15 października 2013 roku powódka cofnęła pozew w odniesieniu do strony pozwanej (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 października 2013 roku, sygn. akt I C 1391/10/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w punkcie I umorzył postępowanie względem strony pozwanej (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.; w punkcie II zasądził od powódki E. K. (1) na rzecz strony pozwanej Administracji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwotę 617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie III oddalił powództwo względem K. K. oraz S. K. w całości; w punkcie IV zasądził od powódki na rzecz pozwanych K. K. oraz S. K. solidarnie kwotę 1.234,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i w punkcie V nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.228,14 złotych, tytułem wydatków na opinie biegłej oraz brakującej opłaty sądowej od rozszerzonego żądania pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka E. K. (1) jest właścicielem nieruchomości lokalowej, położonej w K. przy ul. (...), zaś lokal mieszkalny przy ul. (...), bezpośrednio nad jej mieszkaniem, stanowi współwłasność na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej K. K. i S. K.. W latach 2004 – 2007 doszło do dwukrotnego zalania łazienki w mieszkaniu powódki, w wyniku którego zawilgoceniu uległ sufit oraz częściowo ściana pomieszczenia. Przesiákanie wody z mieszkania powyżej, tj. lokalu nr (...) miało miejsce również na przełomie maja i czerwca 2008 roku, a następnie w maju i listopadzie 2009 roku oraz we wrześniu 2010 roku. Do ostatniego zalania doszło w listopadzie 2011 roku. Za każdym razem na suficie łazienki powódki pojawiał się zaciek, który przemakał i powodował intensywne zalewanie przyległej ściany. Zdarzenia te były zgłaszane administratorowi budynku, którego przedstawiciele dokonywali oględzin zalanej łazienki powódki oraz łazienki w lokalu pozwanych i na podstawie przeprowadzonych czynności kontrolnych, wykluczyli jako przyczynę zalewania, nieprawidłowości funkcjonowania pionów wodnych i kanalizacyjnych, stanowiących części wspólne budynku. Bezpośrednim powodem zalewania mieszkania powódki był niewystarczająco drożny przepływ wpustu podłogowego, odprowadzającego wodę z wanny i pralki pozwanych. Przyczyna niedrożności nie została ustalona, z uwagi na usytuowanie wpustu podłogowego głęboko pod wanną i brak dostępu do odpływu wpustu. W maju 2012 roku wymieniono piony kanalizacyjne w budynku przy ul. (...), w tym w mieszkaniu powódki i pozwanych, z uwagi na ponad 30-letni okres eksploatacji budynku oraz urządzeń kanalizacyjnych. Wymiana pionów obejmowała również przyłącza. Od czasu powyższej wymiany, mieszkanie powódki nie było więcej zalewane. Wcześniejsze zalewanie mieszkania powodowało konieczność każdorazowego usuwania jego skutków, poprzez osuszanie i malowanie sufitu i ścian pomieszczenia. Koszty remontu zostały niemal w całości pokryte z odszkodowania przyznanego powódce, z tytułu umowy ubezpieczenia mieszkania. Natomiast z własnych środków zmuszona była wydatkować kwotę 284,42 złotych. Prace remontowe w związku z zalaniem w 2008 roku wykonał mąż powódki T. K., który w związku z tym trzykrotnie przyjechał z T. do K., na co wydatkował 770 złotych. W marcu 2013 roku powódka przeprowadziła generalny remont łazienki, w trakcie którego wymieniono płyty gipsowe zabudowujące pion oraz płytki ceramiczne na ścianie kominowej i bocznej i częściowo płytki na podłodze. Doszło również do odgrzybiania, osuszania i odmalowania ścian i sufitu. Koszt remontu wyniósł 3.282,80 złotych i został w całości pokryty przez powódkę.

Stan faktyczny sprawy Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów prywatnych i zeznań świadków P. R. i J. K. (1). Zeznania świadka T. K. - męża powódki - ocenił co do zasady jako wiarygodne, za wyjątkiem twierdzeń o przyczynach zalania, leżących po stronie pozwanych, które wynikały wyłącznie z jego przypuszczeń. Podobnie ocenił relacje samej powódki i jako wiarygodne uznał zeznania pozwanych. Sąd Rejonowy uwzględnił w zakresie przyczyn zalewania mieszkania powódki opinię biegłej sądowej M. S., która ustaliła, że przyczyną przesiákania wody do łazienki powódki była niedrożność wpustu odprowadzającego wodę z wanny i pralki pozwanych. Biegła nie

ustaliła wprawdzie konkretnej lokalizacji tej niedrożności, a określając przyczynę zalewania, nie wskazała jedynie, czy niedrożność występowała w części odpływu stanowiącego część nieruchomości lokalowej, czy jeszcze w obrębie pionów kanalizacyjnych, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Wątpliwości zgłaszane przez pozwanych, dotyczące ustalenia, iż lokalizacja wpustu głęboko pod wanną, która została następnie zabudowana, jako niezgodna ze sztuką budowlaną, jest jedną z przyczyn zalewania mieszkania powódki, zostały wyjaśnione przez biegłą w złożonej ustnie opinii uzupełniającej. Biegła wyjaśniła, że umiejscowienie wpustu wynika z projektu budynku, dlatego nie obciąża pozwanych, jednak oceniła ten sposób lokalizacji jako nieprawidłowy. Biegła nie ustaliła, czy rura odpływowa łącząca wpust w mieszkaniu pozwanych z pionem kanalizacyjnym była drożna, bowiem nie było takiej możliwości technicznej. Zbadanie średnicy odpływu i sprawdzenie przyczyny niedrożności byłoby możliwe dopiero po demontażu wanny i rozkuciu stropów łazienki pozwanych i powódki. Monitoring pionu kanalizacyjnego nie wykazał jego niedrożności. Opinia biegłej została wykonana w kwietniu 2012 roku, a zatem przed wymianą pionów kanalizacyjnych w budynku. Sąd Rejonowy oddalił wniosek pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie opinii uzupełniającej, wobec braku zgody powódki na jego dopuszczenie, albowiem właściwe badanie przyczyny niedrożności wpustu, wymagałoby rozkucia stropów obu lokali. Jednocześnie uznał, że ustalenie przyczyny niedrożności, a w konsekwencji wykazanie przesłanek odpowiedzialności pozwanych za zalanie lokalu przy ul. (...), obciążało powódkę.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji stwierdził niewykazanie związku przyczynowego, pomiędzy faktem zalania mieszkania powódki, a eksploatacją lokalu mieszkalnego położonego bezpośrednio nad jej mieszkaniem, stanowiącego współwłasność pozwanych. Z opinii biegłej sądowej wynika bowiem, iż przyczyną zalewania mieszkania położonego przy ul. (...) w K. była niedrożność wpustu odprowadzającego wodę z wanny i pralki automatycznej pozwanych, powodująca przelewanie wody i przesiąkanie jej przez strop do mieszkania powódki. Powód niedrożności nie został jednak przez biegłą jednoznacznie ustalony. Usytuowanie wpustu w łazience pozwanych w miejscu, w którym znajduje się w chwili obecnej, jest zgodne z założeniami projektu budowlanego i tożsame z jego lokalizacją w innych mieszkaniach, usytuowanych w tym samym pionie budynku. Nieuprawniony był zatem zarzut powódki, iż przyczyną zalewania jej mieszkania był remont przeprowadzony w lokalu pozwanych. Pozwani nie ingerowali w konstrukcję instalacji wodno-kanalizacyjnej mieszkania. W świetle powyższego Sąd Rejonowy przyjął, że zalewanie nieruchomości lokalowej powódki, nie znajduje swej przyczyny w lokalu pozwanych. Natomiast wymiana pionów kanalizacyjnych w budynku, łącznie z tzw. podejściami do pionów, usytuowanymi w stropie lokali mieszkalnych, doprowadziła do poprawy drożności wpustu oraz zaprzestania przesiąkania wody do łazienki powódki. Wskazując na przepis art. 222 k.c. Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż powódka nie wykazała, aby pozwani swoim zawinionym zachowaniem (bądź zaniechaniem) w sposób nieuprawniony ingerowali w jej prawo własności, doprowadzając do zalewania jej łazienki. Nadto odnosząc się do roszczenia odszkodowawczego, Sąd I instancji podkreślił, iż art. 433 k.c. nie ma zastosowania do odpowiedzialności za szkodę, polegającą na zalaniu lokalu położonego niżej, z lokalu znajdującego się na wyższej kondygnacji, a sprawca szkody spowodowanej zalaniem, odpowiada na ogólnych zasadach odpowiedzialności za czyny niedozwolone, zgodnie z art. 415 k.c. Stosownie do art. 6 k.c., udowodnienie przesłanek odpowiedzialności, a zatem szkody i jej wysokości oraz związku przyczynowego pomiędzy zawinionym zachowaniem sprawcy szkody i jej powstaniem, obciąża poszkodowanego. Adekwatny związek przyczynowy nie został przez powódkę wykazany wystarczająco. Nie ustalono w sposób wystarczająco skonkretyzowany, przyczyny zalewania łazienki powódki. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie względem strony pozwanej (...)sp. z o.o. w K., wobec cofnięcia powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczenia oraz orzekł o zwrocie kosztów procesu w tym zakresie na zasadzie art. 98 §1 i § 3 k.p.c. Ponadto zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych K. K. i S. K., jako wygrywających sprawę, zwrot kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Powódka, jako strona przegrywająca proces, została obciążona również kosztami opinii biegłej sądowej M. S., w zakresie niepokrytym z uiszczonej zaliczki oraz opłatą sądową od rozszerzonego żądania pozwu, która nie została dotąd uiszczona, na mocy art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 u.k.s.c.

W apelacji od powyższego wyroku w zakresie punktów III, IV i V, powódka E. K. (1) podniosła zarzuty:

1. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego, poprzez:

- błędną ocenę opinii biegłej, poprzez ustalenie, że nie wskazywały one jednoznacznie skonkretyzowanych przyczyn zalewania jej łazienki, a w konsekwencji uznanie niewykazania adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zalaniem lokalu, a sposobem eksploatacji przez pozwanych ich mieszkania, podczas gdy opinie te wskazują, iż bezpośrednią przyczyną spornych zalań jest niewłaściwa lokalizacja i niedrożność wpustu podłogowego, odprowadzającego wodę z wanny i pralki w łazience pozwanych. Tym samym, że niedrożność ta powstała wyłącznie na odpływie ścieków w mieszkaniu pozwanych, stanowiącym wyposażenie nieruchomości lokalowej, stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, natomiast pion kanalizacyjny, stanowiący część wspólną budynku jest drożny na całej długości;

- wyprowadzenie z opinii biegłej faktu, iż umiejscowienie wpustu podłogowego na nieruchomości pozwanych jest zgodne z projektem budynku, podczas gdy istniejący w ich łazience wpust podłogowy jest niezgodny ze sztuką budowlaną, albowiem został zabudowany przez pozwanych głęboko pod wanną i brak jest do niego swobodnego dostępu, celem okresowego czyszczenia;

- pominięcie fragmentów opinii biegłej i zeznań świadków P. R. i T. K., z których wynikało, iż pozwani przeprowadzili remont łazienki, skoro zabudowali wannę flizami i usytuowali w łazience pralkę, której odpływ podłączyli do odpływu wanny, a nadto stworzyli pod wanną nieckę w wyniku wyflizowania pozostałej części posadzki, skutkiem czego błędne było ustalenie, iż nie ingerowali oni w konstrukcję instalacji wodno-kanalizacyjnej;

- błędną ocenę notatek służbowych pracowników administracji, poprzez błędne uznanie, iż wynikało z nich niestwierdzenie nieprawidłowości w używaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu pozwanych, mimo że stwierdzono wyłącznie drożność instalacji na nieruchomości pozwanych, przy pominięciu tego, że kontrole administracji miały miejsce po wcześniejszym ustaleniu ich terminu, a w maju 2008 roku pozwani byli obecni w lokalu w trakcie zalań, ale nie udostępnił go do wglądu administracji, ani powódce;

- błędną ocenę zeznań pozwanych, poprzez ocenę ich jako wiarygodnych, mimo ich nielogiczności i nieracjonalności oraz sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym;

- oparcie wyroku na hipotezie, iż wymiana pionów kanalizacyjnych łącznie z tzw. podejściami do pionów usytuowanych w stropach mieszkań, doprowadziła do poprawy drożności wpustu oraz zaprzestania przesiąkania wody do łazienki powódki, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że piony kanalizacyjne były drożne, a nawet jeżeli wymiana podejść do pionów skutkowałą poprawą drożności wpustu i zaprzestaniem zalań, to nie uzasadnia to niezastosowania art. 222 § 2 k.c. i art. 415 k.c., bowiem są to części składowe lokali, niewchodzące w skład nieruchomości wspólnej, a zatem obowiązek ich utrzymania obciążał pozwanych, jako współwłaścicieli lokalu;

2. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż fakt istnienia związku przyczynowego pomiędzy zalaniem lokalu powódki w latach 2004-2011, a działaniem pozwanych został nieustalony, pomimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w materiale dowodowym;

3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że powódka nie wykazała związku przyczynowego określonego w art. 362 k.c. pomiędzy zalaniem jej lokalu, a eksploatacją przez pozwanych ich lokalu i w konsekwencji niezastosowanie przepisów prawa materialnego art. 222 § 2 k.c. i art. 415 k.c.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i nakazanie pozwanym przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaprzestania dalszych naruszeń prawa własności nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w K., poprzez zapewnienie pełnej i trwałej drożności odpływu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, stanowiącej wyposażenie ich nieruchomości lokalowej, położonej przy ul. (...) w K. oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 4.617 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.335 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od kwoty 3.282,80 złotych od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje – w tym za pierwszą instancję w wysokości 1.500 złotych,

zgodnie ze spisem kosztów, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła w szczególności, że przeprowadzone przez biegłą monitorowanie pionu kanalizacyjnego wykazało, że był on w nienaruszonym stanie, sprawnym i drożnym w pełnym przekroju. Biegła jednoznacznie stwierdziła, że niedrożny był wpust podłogowy, odprowadzający wodę z wanny i pralki automatycznej pozwanych, przy wykluczeniu, iż niedrożność ta mogła powstać w wyniku cofania się ścieków i wybijania wpustem podłogowym pod wanną pozwanych, z powodu niedrożnego pionu. Podkreśliła, że wpust podłogowy został usytuowany głęboko pod wanną, przy jednoczesnej zabudowie wanny, co jest niezgodne ze sztuką budowlaną, a nie z projektem budowlanym. Dodała, że przyłącza poszczególnych lokali nie stanowią elementów nieruchomości wspólnej, która obejmuje jedynie piony kanalizacyjne. Powódka zarzuciła, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił notatki służbowe pracowników administracji, z których wynika, iż prawdopodobną przyczyną zalania lokalu nr (...) mogła być niewystarczająca drożność odpływu wanny w lokalu nr (...). Podkreśliła, iż wykazanie związku przyczynowego może mieć charakter pośredni, na zasadzie wysokiego stopnia prawdopodobieństwa, bowiem ściśle i pewne jego wykazanie jest nierealne.

Pozwani K. K. i S. K. wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na apelację podnieśli w szczególności, że opinia biegłej prowadzi do wniosku, że zaistniała niedrożność instalacji kanalizacyjnej o nieustalonej przyczynie, natomiast wniosek o niedrożności wpustu podłogowego został sformułowany jedynie na podstawie eksperymentu, polegającego na jednoczesnym wypuszczeniu wody z wanny i pralki, co nie jest przejawem normalnego użytkowania. Dodali, że drożność pionu kanalizacyjnego w dacie badania przez biegłą nie oznacza, że był on drożny podczas zalań lokalu powódki. Wskazali, że po wymianie pionu w 2012 roku wycieknięcia wody w łazience powódki już nie wystąpiły. Twierdzili też, że odpływ stanowi część wspólną budynku, bowiem przebieg odpływów w budynku przy ul. (...) jest specyficzny – odpływ zaczyna się od wpustu podłogowego w mieszkaniu na wyższej kondygnacji, przebiega przez strop między dwoma mieszkaniami, po czym łączy się z pionem kanalizacyjnym w lokalu położonym poniżej. Pozwani nie ponoszą więc odpowiedzialności za jego stan. Dodali też, że lokalizacja wpustu podłogowego nie została przez nich zmieniona, w porównaniu z lokalizacją przewidzianą w projekcie budowlanym, zaś zabudowa wanny, nie uniemożliwiła dostępu do tego wpustu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie może odnieść zamierzonego skutku, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu, jakkolwiek z odmiennych powodów, niż wskazane na jego uzasadnienie.

Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe, ale niepełne, co skutkowało niewłaściwą oceną, iż nie jest możliwe ustalenie przyczyny zalań łazienki powódki. Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu I instancji wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i uznaje je za własne, w szczególności przyjęcie, iż bezpośrednim powodem zalewania mieszkania powódki był niewystarczająco drożny przepływ wpustu podłogowego i że przyczyna niedrożności jest niewiadoma. Sąd Okręgowy w uzupełnieniu powyższego, ustalił co następuje:

Odpływ z wanny znajdującej się w lokalu pozwanych, jest wykonany w taki sposób, że z syfonu wyprowadzona została rurka o kształcie litery L o kącie prostym załamania, której odpływ skierowany jest ku dołowi. W podłodze łazienki pozwanych – głęboko w stropie – znajduje się wpust podłogowy, tj. otwór w podłodze, w którym swój początek znajduje rura łącząca go z pionem kanalizacyjnym budynku (tzw. „poziom”). Poziom ten przebiega w ten sposób, że przechodzi przez podłogę łazienki mieszkania nr (...) i sufit mieszkania nr (...), następnie przez wolną przestrzeń w łazience powódki i przez ścianę jej łazienki doprowadzony jest do samego pionu kanalizacyjnego. Rurka w kształcie litery L odprowadzająca wodę z wanny powódki i rura stanowiąca „poziom” nie są ze sobą połączone – woda wypływa swobodnie z wanny pozwanych, wodospadowo wpływa do otwartego wpustu i tam do „poziomu”. Istnieje więc pod

wanną pozwanych wolna przestrzeń, w której pływ wody nie jest uregulowany żadnymi rurami, a odbywa się wyłącznie na zasadzie spadku siłą grawitacji.

Dowody: fotografie znajdujące się w opinii biegłej (k. 189, 191, 193), filmy nr (...), (...) na płycie DVD dołączonej do opinii (k. 200), projekt budynku (k. 239, 240).

Lokalizacja wpustu podłogowego, nawet jeśli odpowiada projektowi budowlanemu, wobec zabudowania wanny nie jest zgodna ze sztuką budowlaną. Usytuowanie wpustu wannowego, przy jej równoczesnej zabudowie, uniemożliwia dostęp do niego i okresowe czyszczenie. Gdyby wanna nie została zabudowana, to byłoby możliwe dojście do tego wpustu, okresowe czyszczenie i kontrola prawidłowości jego działania. Niedrożnością dotknięty był wpust i odpływ od strony wpustu.

Dowody: opinia biegłej (k. 196), filmy nr (...), (...) na płycie DVD dołączonej do opinii (k. 200, 268, 270, 271).

W tak ustalonym stanie faktycznym, w ocenie Sądu Okręgowego, zachodzą podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych K. K. i S. K. z tytułu szkód powstałych w lokalu powódki E. K. (2), na skutek zalewania go wodą, odpływającą z lokalu pozwanych. Zgodnie z art. 415 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje zniszczenia wyrządzone na skutek zawnionego zachowania sprawcy, przy czym wobec normy art. 361 § 1 k.c. odnosi się ona jedynie do normalnych następstw działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a więc poniesionych strat i utraconych korzyści pozostających w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym ze zdarzeniem wywołującym szkodę.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwani kształtując w wyżej opisany sposób odpływ wody z wanny i pralki i dokonując zabudowania wanny i tego odpływu w taki sposób, że w praktyce dostęp do niego jest poważnie utrudniony, a jego regularne czyszczenie i obserwacja w zasadzie niemożliwe, w sposób zawniony (o charakterze nieumyślnym – niestaranności) doprowadzili do powstania skutku w postaci kilkukrotnego przelania się wody przez podłogę ich łazienki i strop łazienki powódki, co skutkowało powstaniem określonych szkód. Jest niewątpliwym, nawet dla osoby nie posiadającej specjalistycznej wiedzy z zakresu hydrauliki, że zapewnienie prawidłowego i szczelnego obiegu wody w ramach instalacji w budynku wymaga takiego ukształtowania, aby płynęła ona stosownymi rurami, połączonymi ze sobą, w sposób nieprzepuszczający cieczy na zewnątrz. Odstępstwo od takiej regulacji wydaje się możliwe tylko wówczas, gdy określony odcinek ciekłu jest dla użytkownika widoczny i ma on możliwość obserwowania go przez cały czas płynięcia wody, a w razie potrzeby, podjęcia stosownej reakcji – w szczególności poprzez zamknięcie źródła jej dopływu. W przypadku budynku przy ul. (...), według pierwotnych planów hydrauliki z lat 60-tych XX wieku, taki właśnie „staromodny” system został zastosowany w odniesieniu do odpływu wanny – woda wypływała z wanny do odsłoniętego otworu wpustu podłogowego, a następnie rurą („poziomem”) do pionu kanalizacyjnego budynku. Z założenia jednak, przy uwzględnieniu budowy ówczesnych wanien oraz niepraktykowania ich zabudowy flizami, wpust podłogowy miał być przez cały czas użytkowania odsłonięty. Użytkownik był zatem w stanie, w razie zaobserwowania, że woda wypuszczona z wanny przelewa się przez wpust i wycieka na podłogę łazienki, podjąć stosowną akcję zapobiegawczą zalaniu. Podzielić trzeba więc wnioski biegłej M. S., iż w momencie dokonania przez pozwanych zabudowy wanny flizami, kiedy to dostęp do wpustu został radykalnie ograniczony (jak podała biegła: „ja musiałam klęknąć i sięgnąć daleko do tego odpływu, a i tak nie udało mi się go zobaczyć” – k. 269), ustała możliwość wykonywania kontroli wzrokowej odpływu. Tym samym, taki rodzaj odpływu stał się niezgodny z zasadami sztuki budowlanej – na skutek ingerencji pozwanych. Pozwani nie ingerowali w sam odpływ, jednakże wobec zabudowy wanny w taki sposób ograniczyli możliwość sprawowania nad nim kontroli, że jego użytkowanie zaczęło wiązać się z realnym zagrożeniem, iż dojdzie do wylania wody pod wannę i nie zostanie to zauważone. Co więcej, na skutek zabudowania łazienki płytkami ceramicznymi, przy braku wykonania takiej zabudowy pod samą wanną, powstała tam swoista niecka, w której woda mogła gromadzić się pod poziomem podłogi łazienki pozwanych. O tym, że tak w praktyce było, świadczą wykonane przez biegłą fotografie i film, obrazujące stan pod wanną pozwanych, z widocznym nalotem po wcześniejszych zalaniach (k. 199, film nr (...)). Zarazem w świetle logicznego rozumowania wykluczyć trzeba, żeby przyczyną zalań mieszkania powódki była nieszczelność rury („poziomu”) odprowadzającej ścieki od wpustu podłogowego do pionu kanalizacyjnego, bowiem w takim przypadku zalania miałyby charakter

stały i regularny, podczas każdorazowego wypuszczania wody tą rurą. Oznacza to, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo poszukiwał możliwej przyczyny zalań w stanie technicznym „poziomu”. Przyczyną zalań był brak zamknięcia obiegu wody pomiędzy syfonem wanny, a wpustem podłogowym. To natomiast, z jakich powodów sam wpust nie był dostatecznie drożny, jest kwestią drugorzędną. Gdyby obieg był szczelny i zamknięty, to w razie niedrożności rury odprowadzającej, woda spływałaby wolniej lub „stałaby” w wannie. Skoro jednak woda z wanny pozwanych wypływała swobodnie pod wannę, a dopiero stamtąd zbierana była przez wpust w podłodze, to na pozwanych spoczywała odpowiedzialność za nadzorowanie, aby przy wypuszczaniu wody z wanny (a po dokonaniu podłączenia pralki do tego odpływu – również z tego urządzenia), woda ta nie wylewała się na podłogę ich łazienki, a w razie takiego zdarzenia, za usunięcie jej nadmiaru. Skoro pozwani wskutek zabudowania wanny sami takiej możliwości działania się pozbawili, to nie zachowali należytej staranności, a tym samym w sposób zawiniony ponoszą odpowiedzialność za szkody, jakie powstały na skutek wylewania się wody i jej przesiąkania przez strop pomieszczenia położonego na niższej kondygnacji. Samo zamontowanie przez pozwanych w ich wannie sitka zabudowanego w 3/4, które powodowało wolniejsze odprowadzenie wody, stanowiło działanie niewątpliwie celowe, lecz nie było wystarczające, dla wykluczenia przyczyny zalań lokalu pozwanej.

Odnosząc się do argumentów stron dotyczących tego, na kim spoczywała odpowiedzialność za zapewnienie należytego stanu „poziomów” należy stwierdzić, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, ciążyła ona wyłącznie na pozwanych. Sąd Rejonowy nieprawidłowo powiązał bowiem zdarzenia w postaci wypływania wypuszczonej z wanny i pralki wody w łazience pozwanych na podłogę jedynie z koniecznością ustalenia, w którym miejscu rury odprowadzającej ścieki nastąpiła niedrożność. Zasygnalizować w tym miejscu należy, że na gruncie art. 3 ust. 2 u.w.l. „poziomy” zasadniczo stanowią element wyłącznej własności właściciela lokalu, z którego odprowadzają ścieki, jednakże wobec braku w ustawie uregulowania analogicznego do art. 49 § 1 k.c., przy odpowiednim stosowaniu zasady superficies solo cedit należy przyjmować, iż podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, w szczególności odcinki odpływów kanalizacyjnych przebiegające w obrębie lokalu położonego na niższej kondygnacji, stanowią element nieruchomości wspólnej. Jedynie więc ten odcinek „poziomu”, który znajduje się w obrębie lokalu pozwanych i do którego powinni mieć oni swobodny dostęp, jest przedmiotem ich odrębnej własności. Nie odpowiadaliby oni zatem za zalania mieszkania pozwanej, gdyby doszło do nich na skutek nieszczelności tego odcinka „poziomu”, który biegnie pod sufitem jej łazienki. Natomiast w niniejszym przypadku nie ma to znaczenia, bowiem przyczyną zalań, o czym była mowa powyżej, była nieprawidłowa konstrukcja odpływu z wanny pozwanych, przy „otwartym” wpuście podłogowym i jednoczesnym zabudowaniu wanny. Jest to odcinek odpływu, za który pozwani ponoszą odpowiedzialność ponad wszelką wątpliwość.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy ocenił, że co do zasady, powództwo zasługiwałoby na uwzględnienie. Jako że wszystkie zarzuty apelacji sprowadzały się do kwestionowania zaskarżonego wyroku w zakresie oceny powództwa co do zasady, a w świetle powyższych argumentów kwestia ta nie budzi wątpliwości, zbędnym jest szczegółowe odnoszenie się do pozostałych wywodów apelującej w tym zakresie.

Jednakże, mimo istnienia formalnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych, wobec nieudowodnienia roszczenia pozwu co do wysokości, nie mogło ono zostać uwzględnione w żadnej mierze. Wskazane w pozwie koszty i prace wykonane w łazience powódki, w żadnej części nie pozostają w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym z zaistniałymi zalaniem. Należy przypomnieć, iż w pierwotnym pozwie powódka wskazywała na trzy kwoty: a) 284,42 złotych z tytułu różnicy pomiędzy odszkodowaniem wypłaconym jej przez ubezpieczyciela w związku z zalaniem z listopada 2009 roku, a rzeczywistymi kosztami prac remontowych, b) 275,86 złotych z tytułu utraconych zniżek ubezpieczeniowych, które uzyskałaby, gdyby szkody nie zostały naprawione z jej polisy ubezpieczeniowej oraz c) 770 złotych z tytułu kosztów trzykrotnych przyjazdów jej męża z T. do K., celem pomocy przy usuwaniu skutków zalań i wykonywaniu remontów. Rozszerzając powództwo w dniu 6 czerwca 2013 roku, powódka wskazała kwotę 3.282,80 złotych, jako koszt wykonania remontu łazienki w lutym i marcu 2013 roku, polegającego na skuciu glazury ze ściany bocznej, wyrównaniu podłoża, ułożeniu glazury i terakoty z fugowaniem, montażu kratki wentylacyjnej, osuszenia i odgrzybienia sufitu i ściany bocznej. Na wartość tę składać się miało 1.052,82 złotych z tytułu materiałów i 2.229,98 złotych z tytułu robocizny. Ciężar udowodnienia roszczenia co do

wysokości, obciążał w całości powódkę, zgodnie z art. 6 k.c. Niewykazanie zaś wartości rzeczywiście poniesionej szkody, pozostającej w związku przyczynowym z zalaniem łazienki rodzi dla powódki ujemne skutki prawne.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługuje na uwzględnienie żądanie zapłaty kwoty 284,42 złotych. W świetle materiału dowodowego zaoferowanego przez powódkę, jest bowiem niewątpliwym, że na skutek zalania z listopada 2009 roku otrzymała ona odszkodowanie w wysokości 926,30 złotych, natomiast faktura VAT (...) opiewa na kwotę 917,68 złotych (k. 31). Sąd II instancji jednocześnie nie uwzględnił wydatku w wysokości 293,04 złotych, ujętego w fakturze nr (...) (k. 30), bowiem jak wskazano w niej, był to koszt „przygotowania do osuszania ścian i sufitów”. Powódka nie udowodniła, aby w sierpniu 2010 roku zachodziła potrzeba suszenia ścian po zalaniu z listopada 2009 roku, a jest to w świetle doświadczenia życiowego rażąco nieprawdopodobne. Skoro zaś wypłacone przez ubezpieczyciela odszkodowanie, przewyższa wysokość szkody wiarygodnie udokumentowaną przez powódkę, to nie ma powodów do obciążania pozwanych dalszym świadczeniem odszkodowawczym.

Powódka nie udowodniła żadnymi dowodami, iż rzeczywiście utraciła zniżki u ubezpieczyciela, wobec uzyskania naprawienia szkód powstałych wskutek zalania jej łazienki ze swej polisy ubezpieczeniowej. Nie zostały przedstawione ani umowy ubezpieczenia, jakie powódka zawierała, ani wykazy taryf ubezpieczyciela, ani wykazy zniżek, jakie by jej przysługiwały, gdyby do obciążenia jej polis nie dochodziło. Stąd również powództwa o zapłatę kwoty 275,86 złotych uwzględnić nie sposób. Zresztą wykazanie szkody w zakresie *lucrum cessans* wymaga ścisłego wykazania, że bez względu na zaistniałe zalania, nie miały miejsca jakiegokolwiek inne zdarzenia, które mogłyby skutkować pozbawieniem powódki ewentualnych zniżek ubezpieczeniowych, a temu wymieniona nie podołała.

Nie pozostaje w adekwatnym z związku przyczynowo-skutkowym z zaistniałymi zalaniem kwota 770 złotych, z tytułu przejazdów męża powódki z T. do K. w dniach 23-25 maja 2008 roku, 30 maja -1 czerwca 2008 roku i 18-22 sierpnia 2008 roku. W przypadku małżonków żyjących w rozłączeniu, tego rodzaju przyjazdy weekendowe oraz dłuższe w okresie urlopowym (sierpień) są normalną formą podtrzymywania więzi ich łączących. Dlatego też powódka powinna wykazać, że te właśnie przyjazdy miały charakter nadzwyczajny, związany tylko i wyłącznie z prowadzonymi pracami remontowymi, a tego nie uczyniła. Zalanie miało miejsce na przełomie maja i czerwca 2009 roku, przy czym notatka na okoliczność zalania pochodzi z dnia 28 maja 2008 roku (k. 20), a zatem nie sposób uznać za udowodnione, by przyjazd męża powódki już 23 maja 2008 roku miał mieć z tym związek. Trudno też wyobrazić sobie, by w dniach od 30 maja do 1 czerwca 2008 roku usuwane były szkody związane z zalaniem, skoro zgłoszenie szkody nastąpiło dopiero 16 lipca 2008 roku (k. 27), a doświadczenie życiowe wskazuje, że prace remontowe w takich wypadkach przeprowadza się dopiero po dokonaniu stosownych oględzin przez pracownika ubezpieczyciela (w piśmie z dnia 12 sierpnia 2008 roku (...) U. wskazało zresztą, że wykonało własny kosztorys, a więc musiało mieć ku temu materialne podstawy). Co do przyjazdu męża powódki w sierpniu 2008 roku, nie ma powodów, by wiązać go z jakimikolwiek pracami remontowymi w łazience, bowiem nie zostało udowodnione, iż w tym okresie miały one miejsce, a nawet gdyby tak było, to z uwagi na okres wakacyjny, w którym przyjazd ten miał miejsce oraz wskazaną przez powódkę okoliczność, iż jej mąż pracował w T. do 30 września 2008 roku jako pracownik (...) (sierpień jest na uczelniach wyższych tradycyjnie czasem urlopowym, wobec terminów rozpoczęcia i zakończenia roku akademickiego i sesji egzaminacyjnych), nie sposób przyjąć, aby jedynym lub choćby zasadniczym motywem tej podróży były prace remontowe.

Nie można również dopatrzeć się realnego powiązania pomiędzy zalaniem sufitu łazienki powódki, a całym wykonanym przez nią w 2013 roku generalnym remontem łazienki. Wymiana glazury, kratki wentylacyjnej, wyrównanie podłoża, ułożenie glazury i terakoty z fugowaniem, to nie są prace remontowe, jakie wykonuje się na skutek zalania – i to nawet jeżeli zalań było wiele w ciągu kilku lat. Powódka nie udowodniła, by w przypadku jej łazienki istniała konieczność przeprowadzenia remontu generalnego w związku ze stwierdzonymi zalaniem. Jej subiektywne przeświadczenie, iż takie prace były uzasadnione, nie powoduje jeszcze, aby można było przypisać pozwany odpowiedzialność odszkodowawczą do ich wysokości. Ewentualnie można byłoby rozważyć, czy prace związane z odgrzybianiem sufitu i ściany i ich malowaniem pozostawały w rzeczywistym związku przyczynowo-skutkowym z zalaniem, jednakże przedstawione przez powódkę dokumenty (k. 287-303), nie pozwalają na ustalenie, jakie były faktyczne koszty przeprowadzenia tych prac, ani w zakresie materiałów, ani robocizny. Z pewnością bowiem nie można wywieść kosztów prac remontowych w zakresie malowania i odgrzybiania, ze zbiorczego rachunku z tytułu

„prac remontowych związanych z likwidacją szkody polegającej na zalaniu łazienki” (k. 287), obejmującego – jak wynika z twierdzeń powódki – koszt robocizny za wszystkie przeprowadzone wówczas roboty. Przedstawione faktury nie pozwalają zaś na jednoznaczne ustalenie, czy materiały wówczas zakupione, zostały przeznaczone na remont mieszkania powódki, zwłaszcza że nabywcą wskazanym w większości nich jest A. O., zamieszkała przy ul. (...) w K.. Ponadto należy zauważyć, że w przypadku skuwania glazury łazienkowej i ułożeniu nowej, malowanie pozostałej części ścian należy do działań standardowych związanych z flizowaniem, a zatem w tym zakresie prace malarskie nie były powiązane jedynie z usuwaniem skutków zalań łazienki powódki, ale również z dokonanym remontem generalnym, który – jak już wskazano – nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z tymi zalaniem. Stąd nawet gdyby w świetle przedstawionych faktur ustalić rzeczywiste wydatki powódki na farbę, wałki malarskie i folię to i tak nie byłoby możliwe precyzyjne ustalenie, w jakim zakresie wydatki te wiązały się z pracami niezbędnymi dla usunięcia skutków szkody powstałej w rezultacie przecieków wody z łazienki pozwanych. Stąd powództwo również z tym zakresie Sąd II instancji ocenił jako nieudowodnione, co do wysokości zgłoszonego roszczenia w żadnym stopniu.

Z przyczyn wyżej opisanych, w ocenie Sądu Okręgowego, co do zasady były też podstawy do uwzględnienia powództwa o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, bowiem pozwani ingerowali w sferę prawa własności powódki w taki sposób, że stanowiło to bezprawne naruszenie. Jednakże okolicznością bezsporną w sprawie było, iż w okresie od maja 2012 r., kiedy to w budynku przy ul. (...) w K. wymieniono pionny kanalizacyjny, aż do dnia wyrokowania przez Sąd II instancji, nie dochodziło do zalewania łazienki powódki. W judykaturze i doktrynie utrwalony jest pogląd, że zaprzestanie naruszeń może, lecz nie musi, prowadzić do wygaśnięcia roszczenia negatoryjnego. Na treść tego roszczenia składają się bowiem dwa odrębne żądania: zaprzestanie naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem. To ostatnie żądanie może być realizowane także w sytuacji, gdy ustalo już wkraczanie w sferę cudzej własności, jednak nie został przywrócony stan zgodny z prawem. Z kolei, roszczenie o zaniechanie ma na celu doprowadzenie do powstrzymania nieuprawnionego od bezprawnych działań odnoszących się do rzeczy cudzej. Przyjmuje się, iż jest ono aktualne tylko wtedy, gdy istnieje obawa dalszych naruszeń lub dokonane naruszenie doprowadziło do pewnego stanu trwałego, który przez to roszczenie może zostać przerwany. Tam, gdzie z faktu dokonanego już naruszenia wnioskować możemy o prawdopodobieństwie dalszych naruszeń, roszczenie negatoryjne spełnia funkcję prewencyjną, mającą zapobiec owym naruszeniom w przyszłości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3.06.1983 r., III CRN 100/83, OSN 1984, nr 1, poz. 10 oraz glosy W. J. K., NP 1984, Nr 10, s. 118 i A. A., OSP 1985, Nr 4, s. 77 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 14.05.2002 r., V CKN 1021/00, L.). W konsekwencji zdaniem Sądu Odwoławczego, brak było podstaw do uwzględnienia apelacji powódki w zakresie, w którym zaskarżonym wyrokiem oddalono jej powództwo o zaniechanie naruszeń. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują bowiem, że obecnie nie istnieje obawa dalszych naruszeń, w postaci zalewania łazienki powódki przez pozwanych, skoro przez okres ponad dwóch lat, sytuacja taka nie miała miejsca.

Przyjmuje się, że przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz na usunięciu skutków naruszeń, to jest doprowadzenie rzeczy do takiego stanu, w jakim była przed naruszeniem. Natomiast ogólne sformułowanie żądania przywrócenia przez pozwanych stanu zgodnego z prawem, poprzez zapewnienie pełnej i trwałej drożności odpływu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, stanowiącej wyposażenie ich nieruchomości lokalowej, położonej przy ul. (...) w K. - nie mogło zostać uwzględnione, ponieważ taki wyrok nie nadawałoby się do wykonania. Podkreślić należy, że wyrok w procesie negatoryjnym sądu musi ściśle określać obowiązki pozwanych, by nadawać się do egzekucji. Powódka powinna była zatem dokładnie określić wymagane działania pozwanych, prowadzące do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Tymczasem ani przez Sądem I instancji, ani w apelacji nie sprecyzowała, na czym dokładnie miało polegać przywrócenie przez pozwanych stanu zgodnego z prawem. Przypomnieć należy, że biegła sądowa M. S. w swojej opinii z kwietnia 2012 r. (k. 196) wyraźnie wskazała, że rozwiązanie problemu zalewania łazienki powódki może polegać bądź na wyprowadzeniu istniejącego wpustu podłogowego w mieszkaniu pozwanych z pod wanny na posadzkę łazienki, co umożliwi jego okresowe czyszczenie i wzrokową kontrolę drożności, bądź na likwidacji istniejącego wpustu podłogowego i zastąpienia go powszechnie stosowanym syfonem wannowym. W tej sytuacji trudno wymagać, aby Sąd miał działać z urzędu i decydować za stronę odnośnie sposobu przywrócenia stanu zgodnego z prawem, zwłaszcza, że powódka działała w toku całego postępowania przez profesjonalnego pełnomocnika.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił apelację, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348, ze zm.).

Ref. SSR K. G.