

Sygn. akt I C 605/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Danuta Sawicka

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 r. w Zambrowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. A. (1) i M. A. (2)

przeciwko S. (...) w Z.

o zapłatę 5.000 zł

I. zasądza od pozwanej S. (...) w Z. solidarnie na rzecz powodów M. A. (1) i M. A. (2) kwotę 5.000 (pięć tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 lipca 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej S. (...) w Z. solidarnie na rzecz powodów M. A. (1) i M. A. (2) kwotę 2.467 (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.217 (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej S. (...) w Z. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) kwotę 1.962,19 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt dwa i 19/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 605/16

UZASADNIENIE

Powodowie M. i M. małżonkowie A. w pozwie skierowanym przeciwko S. (...) w Z. domagali się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 5.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 lipca 2016 r. do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania oraz zwrotu kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie wskazali, iż w następstwie niewłaściwego zamontowania przez pozwaną ciepłomierzy radiowych w szachcie technicznym w klatce schodowej bloku przy ul. (...) w Z. doszło do zawilgocenia ścian i posadzki w stanowiącym ich własność lokalu nr (...). Konsekwencją powyższego jest konieczność przeprowadzenia prac remontowych polegających m.in. na osuszaniu ścian, położeniu nowych tynków oraz ich nowego pomalowania, a także konieczna jest ingerencja w posadzkę.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, iż przyczyną powstania zawilgoceń była nieszczelność brodzika w mieszkaniu powodów.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

M. i M. małżonkowie A. od dnia 17 września 2009 r. są właścicielami prawa odrębnej własności położonego na parterze w budynku przy ul. (...) w Z. lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 54,70 m², do którego przynależy komórka (...) o powierzchni 3,50 m², udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach domu i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i w działce pod domem nr (...) o powierzchni 0798 m².

Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Z..

Na początku 2015 r. S. (...) w Z. w szachcie technicznym na klatce schodowej bloku, w którym zamieszkują małżonkowie A., zamontowała ciepłomierze radiowe, które zastąpiły podzielniki radiowe centralnego ogrzewania. Od tego czasu, w okresie grzewczym, pojawiały się zawilgocenia w lokalu mieszkalnym małżonków A.. Przyczyną tego było zamontowanie nieszczelnego śrubunku, umiejscowionego pomiędzy ciepłomierzem radiowym, a rurą tworzywową rozprowadzającą ciepły czynnik do grzejników w lokalu numer (...). W następstwie tego woda spływająca po rurze do peszła przemieszczała się nim, aż do jego zakończenia, a następnie migrowała po stropie żelbetowym, przez który przeciekała. Woda przenikła przez warstwy posadzkowe do dołu: jastrych cementowy, warstwa izolacji termicznej, strop żelbetowy. Woda „rozlała” się po górnej powierzchni stropu (stropu nad garażami) pod warstwą izolacji termicznej zawilgacając ściany działowe i nośne. Zawilgocenie obejmuje korytarz, sypialnię po lewej stronie mieszkania i duży pokój od strony korytarza.

Celem usunięcia powstałych zawilgoczeń koniecznym jest przeprowadzenie prac remontowych o wartości 12.648,64 zł.

W maju 2016 r. na skutek interwencji małżonków A. pracownicy Spółdzielni uszczelnili śrubunek i od tego czasu zawilgocenia w lokalu mieszkalnym numer (...) już się nie pojawiają.

Pismem doręczonym S. (...) w Z. w dniu 29 czerwca 2016 r. pełnomocnik małżonków A. zażądał zapłaty w terminie 7 dni kwoty 40.000 zł tytułem odszkodowania za wyrządzoną szkodę w postaci zawilgocenia ścian i posadzek w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w Z..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania powodów: M. A. (2) (k.238v w zw. z k. 76), M. A. (1) (k.238v w zw. z k. 76v), zeznania świadka G. K. (k.76v-77), opinie biegłych: z zakresu budownictwa, kosztorysowania, ochrony cieplnej budynków i instalacji i mykologii budowlanej M. T. wraz z ustnymi wyjaśnieniami do opinii sporządzonej na piśmie (k. 98-125, 139-140, 201v), z zakresu sieci i instalacji sanitarnych A. S. (k. 203-210), a także: akt notarialny (k.11-13), dokumentację fotograficzną (k.20-35), pisma (k.36-37, 39-43).

Zgodnie z art. 415 kc „kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”. W niniejszej sprawie spór między stronami sprowadzał się do ustalenia czy odpowiedzialność za powstanie zawilgoczeń w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w Z. ponosi pozwana Spółdzielnia, czy też sami powodowie.

Ponieważ ustalenie przyczyny powstania zawilgoczeń w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w Z. wymagało wiadomości specjalnych, sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu sieci i instalacji sanitarnych A. S., który mając na uwadze całokształt zgromadzonego materiału dowodowego i po dokonaniu oględzin, stwierdził, iż prawdopodobną przyczyną zawilgoczeń był nieszczelny śrubunek. Biegły podkreślił, iż ta okoliczność, w przeciwieństwie do twierdzeń strony pozwanej o nieszczelnym brodziku, ma potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym (opinia biegłego z zakresu budownictwa, który opisał różnice w zawilgoceniach w zależności od źródła, zeznania świadka G. K.), jak też i jego własnych obserwacjach: na śrubunku instalacji c.o. do lokalu numer (...) widoczny jest nalot spowodowany wyciekami czynnika grzewczego. Jak wyjaśnił biegły, w wyniku utleniania się mosiądzu w kontakcie z wilgocią powstaje niebiesko fioletowy nalot, widoczny nawet jeszcze aktualnie.

W ocenie Sądu powyższa opinia zasługuje na podzielenie w całości, zaś stanowisko pozwanej zmierzające do jej podważenia (k.226-227), opierające się na założeniu, że w szachcie, w której znajduje się przedmiotowy śrubunek panuje swoisty mikroklimat, charakteryzujący się wyższą wilgotnością względną powietrza i to ten właśnie mikroklimat odpowiada za nalot, jest nietrafne. Przemawiają za tym zdjęcia wykonane zarówno przez świadka G. K. (k.30), jak i biegłego (k.206), na których widać, że pozostałe śrubunki, wykonane z tego samego materiału, znajdujące się w tej samej szachcie, nie są pokryte nalotem. W tym miejscu podkreślić jeszcze należy, iż wskazane zdjęcia podważają wiarygodność zeznań świadka S. K., który podał między innymi, iż „na drugim śrubunku też był nalot, ale o innym kolorze”.

Również biegły z zakresu budownictwa, kosztorysowania, ochrony cieplnej budynków i instalacji i mykologii budowlanej M. T. ocenił, że przeciek z instalacji centralnego ogrzewania w szachcie instalacyjnym na korytarzu

w przypadku długotrwałego przedostawania się do warstw podłogowych wody rurami peszel mógł spowodować zawilgocenie warstw podłogowych i ścian w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Według biegłego, gdyby to przeciekał brodzik, to zawilgocenie byłoby powierzchniowe. Mimo, że biegły nie był w stanie jednoznacznie określić przyczyny powstania zawilgoceń w lokalu powodów, to ocenił, że bardziej prawdopodobną przyczyną był wyciek spod śrubunku niż przeciekający brodzik. (k.201v).

W tym zakresie zastrzeżeń do opinii biegłego nie zgłaszała strona pozwana, która konsekwentnie twierdziła, że przyczyną zawilgoceń był przeciekający brodzik powodów. Te twierdzenia pozwanej nie znajdują jednak potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym i zasadach wiedzy i doświadczenia życiowego.

Wskazać przede wszystkim należy na okoliczność, iż powodowie od samego początku konsekwentnie twierdzili, że po założeniu brodzika kilka lat temu, nie uszczelniali go, nie wykonywali żadnych prac ani przy nim, ani przy kabinie (k.76). W związku z tym na stronie pozwanej, stosownie do obowiązku wynikającego z art. 6 kc, spoczywał ciężar udowodnienia swoich twierdzeń, że takowa naprawa miała miejsce. Pozwana, pomimo, że jak twierdziła, wie kto dokonał naprawy brodzika, nie wnosiła o przesłuchanie tej osoby w charakterze świadka. Zatem wobec nieudowodnienia przez pozwaną, iż brodzik w mieszkaniu powodów był uszczelniany lub naprawiany, należy uznać za wiarygodne w tym zakresie zeznania powodów. Bezsporne natomiast było pomiędzy stronami, co znalazło także potwierdzenie w opiniach biegłych, iż po maju 2016 r. nie pojawiają się już zawilgocenia w mieszkaniu powodów. Skoro zatem pojawianie się zawilgoceń ustalo, a brodzik nie został naprawiony, to nie nieszczelność brodzika była przyczyną wcześniejszego powstawania zawilgoceń.

Na nieszczelność śrubunku, jako przyczynę powstania zawilgoceń, poza wskazanymi powyżej opiniami biegłych wskazują także zeznania świadka G. K. (k.76v-77), która wskazała, iż w dniu 4 maja 2016 r., kiedy razem z powodami otworzyła zawór centralnego ogrzewania na ich mieszkanie, wówczas spod śrubunku przy ciepłomierzu leciała woda, „ale to nie był jeden strumień, ale cała rura była mokra. Była jakby otoczka z wody”. Świadek wskazała także, że razem z powodami napuściła wody do brodzika, a potem oglądała sufit garażu, znajdujący się pod brodzikiem, na którym nie widać było charakterystycznego dla przecieku rur okręgu wilgoci.

Na tę samą przyczynę powstania zawilgoceń wskazują także wiarygodne, w ocenie Sądu, zeznania powodów, ocenione zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. W świetle zeznań powodów zawilgocenia zaczęły się pojawiać dopiero w 2015 r., po zamontowaniu ciepłomierzy radiowych, i pojawiały się tylko w okresie grzewczym. Gdyby przyczyną powstania zawilgoceń miał być nieszczelny brodzik, to oczywiste jest, iż te zawilgocenia pojawiałyby się także latem i to z jeszcze większym natężeniem, albowiem w czasie gdy jest gorąco ludzie częściej korzystają z pryszniców.

W tym miejscu należy jeszcze krótko odnieść się do zeznań świadka S. K., pracownika Spółdzielni, którego zeznania w ocenie Sądu nie zasługują na wiarę i to nie tylko z wyżej wskazanego powodu (nieprawdziwe twierdzenia co do nalotu na innych śrubunkach), ale także dlatego, że rzekomej próby szczelności brodzika dokonywał on samodzielnie – w momencie odfekowania zatkanego odpływu nie było z nim nikogo, a zwłaszcza żadnego z powodów. Nie można zatem obiektywnie stwierdzić, że najpierw udał się on do mieszkania powodów informując ich o zakończeniu próby, a dopiero potem odfekał odpływ. Równie dobrze mogło być też odwrotnie – najpierw odfekał odpływ, a potem poinformował powodów, że zakończył próbę. Przede wszystkim jednak zeznania tego świadka są sprzeczne z pozostałym, wiarygodnym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Jeśli chodzi o zeznania świadka R. W. nie wnoszą one wiele do sprawy (k.77v), choć wynika z nich, iż wilgoć nie pojawiała się pod brodzikiem, ale w rogu i na ścianie garażu.

Mając na uwadze wszystkie wskazane powyżej dowody uznane przez Sąd za wiarygodne, stwierdzić należy, iż to nieszczelność śrubunku, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana, była przyczyną szkody wyrządzonej powodom. Jej wysokość Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego M. T., który wskazał, iż remont wymaga wykonania następujących prac: rozebrania posadzek paneli podłogowych i pianki izolacyjnej, odgrzybienia posadzki metodą opryskiwania ciągłego, osuszenia pomieszczeń przy użyciu osuszaczy kondensacyjnych, wykorzystania wentylatora

do osuszania pomieszczeń, ułożenia na jastrychu pianki izolacyjnej podkładowej pod panele, ułożenia posadzki z paneli podłogowych, odbicia tynków wewnętrznych z zaprawy cementowo-wapiennej na ścianach, uzupełnienia tynków wewnętrznych, wykonania tynków jednowarstwowych wewnętrznych, dwukrotnego malowania farbami emulsyjnymi, przetarcia ścian z zeszkobaniem farby na korytarzu, zagruntowania ścian na korytarzu, wykonania systemowych strukturalnych tynków na ścianach korytarzu, dwukrotnego malowania farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian, dwukrotnego malowania farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów, zabezpieczenia podłóg, drzwi i okien folią, wykucia z muru ościeżnicy – drzwi do łazienki, zamontowania ościeżnicy, skrzydła drzwiowego płytowego, transportu gruzu z terenu rozbiórki. Wartość tych prac biegły określił na 12.648,64 zł.

W zarzutach do tych wyliczeń strona pozwana podniosła, iż kosztorys jest przewymiarowany, bo metraż pomieszczeń do remontu stanowi blisko 80% całej powierzchni lokalu powodów, a zastosowane przez biegłego stawki są zawyżone (k.136).

W odpowiedzi na zarzuty biegły wskazał, iż przyjęte w kosztorysie stawki są katalogowe, powierzchnia przeznaczona do remontu nie jest przewymiarowana, zaś zakres robót wymienionych w kosztorysie wynika z technologii i poprawności wykonywania robót remontowo-budowlanych. Celem umożliwienia stronie pozwanej zadania szczegółowych pytań biegłemu, na rozprawie w dniu 18 maja 2017 r. biegły M. T. złożył ustne wyjaśnienia do opinii, w których w całości podtrzymał złożoną opinię.

W ocenie Sądu opinia biegłego M. T. również w zakresie wyliczonych kosztów naprawy zasługuje na podzielenie w całości, jako oparta na fachowej wiedzy i doświadczeniu biegłego. Została ona sporządzona po dokonaniu oględzin mieszkania powodów i z zastosowaniem obowiązujących cenników.

O kosztach orzeczono stosownie do art. 98 § 1 kpc w zw. z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, obciążając nimi w całości pozwaną, jako stronę przegrywającą.