

Sygn. akt I C 547/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 31.05.2016 r. w Giżycku

sprawy z powództwa (...) SA w Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

I. Zasadza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz powoda (...) SA w Ł. kwotę 500,50 (pięćset pięćdziesiąt 50/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25.05.2015r. do dnia zapłaty.

II. Zasadza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.517,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 547/15

UZASADNIENIE

Powód - (...) SA **w Ł.** (dalej U.) - wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. kwoty 500,50 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu powód podniósł, że jako ubezpieczyciel P. S. (1) wypłacił temu ostatniemu odszkodowanie za zalanie mieszkania, do którego doszło w skutek nieszczelności dachu, zaś obecnie w drodze regresu dochodzi od pozwanej wspólnoty zwrotu kwoty będącej równoważnością wypłaconego odszkodowania. Powód wskazał bowiem, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa, której zaniechania w zakresie prawidłowego utrzymania wspólnej substancji budynkowej doprowadziły do powstania szkody, a art. 828 §1 kc przyznaje zakładowi ubezpieczeń, który zaspokoił poszkodowanego, uprawnienie regresowe wobec osoby ponoszącej odpowiedzialność za powstanie samej szkody.

Pozwana – Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. – nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu pozwana potwierdziła wprawdzie fakt zalania mieszkania P. S. (1), do jakiego doszło wskutek nieszczelności dachu, ale jednocześnie zakwestionowała swoją odpowiedzialność za owo zalanie. Pozwana wskazała bowiem, że zawarła z profesjonalnym zarządcą nieruchomościami umowę o zarządzanie nieruchomością położoną w G. przy ul. (...), zgodnie z którą to umową zarządca zobowiązał się do bieżącej konserwacji i napraw budynku. Skoro zatem doszło do zalania mieszkania P. S., to winę za to ponosi – wedle pozwanej - zarządca, a sama wspólnota, na podstawie art. 429 kc, zwolniona jest z odpowiedzialności za skutki zalania.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 10.10.2012r. doszło do zalania lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), zajmowanego przez P. S. (1). Wobec obowiązywania w tej dacie umowy ubezpieczenia pomiędzy powodem (...) SA w Ł. a P. S. (1), U. wypłaciła poszkodowanemu kwotę 500,50 zł jako rekompensatę za doznaną szkodę. Przyczyną zalania mieszkania P.

S. (1) była nieszczelność dachu. W budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny P. S. (1) funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G..

Dowód: bezsporne

Rzeczywista wartość szkody, poniesionej przez P. S. (1) oscyluje na poziomie kwoty 510,34 zł.

Dowód: opinia biegłego J. J. k 89-97,

W dniu 29.03.2000r. pozwana wspólnota mieszkaniowa zawarła z (...) Sp. z o.o. w G. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, zgodnie z którą do zadań zarządcy należą czynności zwykłego zarządu m.in. wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej. Jednocześnie strony umowy zastrzegły, że wszelkie remonty i modernizacje budynku mogą być przeprowadzone przez zarządcę wyłącznie na podstawie planu gospodarczego, zatwierdzonego prawomocną uchwałą właścicieli, z wyjątkiem niespodziewanych awarii.

Dowód: umowa k 98-102

W dniu 16.09.2011r. dokonano kontroli stanu technicznego sprawności obiektu, stwierdzając, że dach wymaga bieżącej konserwacji. Po zalaniu mieszkania P. S. (1) zarządca budynku wskazał, że przyczyną zalania była nieszczelność pokrycia dachowego (papy), a dach nie był wcześniej remontowany.

Dowód: protokół k 103

pismo k 105

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest ustalony wyżej stan faktyczny, co wynika nie tylko wprost z dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy i opinii biegłego J. J., ale przede wszystkim z twierdzeń samych stron. Będąc przy opinii biegłego J. J. należy stwierdzić, że nie była ona kwestionowana przez strony w zakresie ustalenia wartości szkody, jakiej doznał P. S. i w tym obszarze Sąd uznał ją za fachową, rzetelną i obiektywną, opierając na niej orzeczenie. Jednocześnie jednak Sąd podzielił krytyczne stanowisko strony powodowej co do tego, że biegły J. J. przekroczył swoje uprawnienia i umocowanie, dokonując oceny prawnej w zakresie wskazania osoby odpowiedzialnej za szkodę. W tej też mierze Sąd odrzucił tę opinię. Intencją dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa wyartykułowanego jako „wskazanie osoby odpowiedzialnej za szkodę” nie było bowiem czynienie przez biegłego analiz prawnych, a jedynie próba ustalenia przyczyny przedmiotowego zalania mieszkania, w szczególności dookreślenie, czy ową przyczyną był brak konserwacji pokrycia dachowego, czy brak remontu dachu w kontekście jego stanu faktycznego i zakresu koniecznych prac dla zapewnienia prawidłowej jego kondycji technicznej. Biegły tak rozumianej przyczyny zalania lokalu P. S. nie określił, a strony nie domagały się uzupełnienia opinii, co ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, o czym będzie niżej.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym sprawy należy wskazać, że skoro doszło do zalania mieszkania P. S. (1), poszkodowany był objęty ochroną ubezpieczeniową przez U. i powodowy zakład ubezpieczeń wypłacił uprawnionemu stosowne odszkodowanie, to – w świetle art. 828 § 1 kc - przysługuje mu prawo regresu od sprawcy szkody. Dalej trzeba podnieść, że strony zgodnie wskazały na nieszczelność dachu (pokrycia dachowego) jako przyczynę zalania lokalu P. S., choć w żaden sposób nie dookreśliły, co legło u podstaw owej nieszczelności. Ponieważ przy tym nie było to przedmiotem dowodzenia w niniejszej sprawie, przeto nie wiadomo, czy nieszczelność dachu wynikała li tylko z braku bieżącej konserwacji pokrycia dachowego (poprawianie dachówek, doklejenie odstającego fragmentu papy, zalepienie pęknięcia papy lub dziury wytworzonej przez ptaszynę itd.), czy też powodem nieszczelności był brak remontu dachu, rozumianego jako przełożenie i wymiana dachówek, pokrycie dachu dodatkową warstwą papy termozgrzewalnej itp. W sprawie nie budzi jedynie wątpliwości, że feralna nieszczelność pokrycia dachowego istniała i spowodowała zalanie

lokalu P. S.. Istnienie tej nieszczelności prowadzi do wniosku, że doszło do zaniechania wykonania obowiązków, wynikających z art. 61 pkt 1 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. 2016 poz. 290).

„Artykuł 61 przewiduje, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego mają obowiązek utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, a także zachowując należytą staranność, zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego w razie wystąpienia określonych w przepisie art. 61 pkt 2 czynników, które zostały wymienione jedynie przykładowo. Mogą zatem zaistnieć inne zdarzenia związane z działaniem człowieka lub sił natury, które rodzą określone w tym przepisie obowiązki. Jak wynika z regulacji komentowanego artykułu, obejmuje on nie tylko kwestię właściwego utrzymywania, lecz także właściwego użytkowania obiektów budowlanych. Skutkiem wadliwego zachowania podmiotu zobowiązanego ustawą, a więc pomijającego określone z mocy samego prawa obowiązki, jest zastosowanie norm zamieszczonych w art. 66–70. Można wręcz stwierdzić, iż art. 61 wyznacza granice, w ramach których można użytkować oraz utrzymywać obiekty budowlane bez konieczności uzyskiwania nowych rozstrzygnięć administracyjnych ... Stosownie natomiast do treści art. 5 ust. 2 zasady, które muszą być przestrzegane podczas użytkowania i utrzymywania obiektu budowlanego, przewidują, iż obiekt budowlany musi być użytkowany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, a także utrzymywany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, tak aby nie doszło do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1–7. Przepisy ustawy nie definiują, co należy rozumieć przez zwrot „niedopuszczenie do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektu”. W tej sytuacji można przyjąć, że odpowiednie działania prowadzone w tym względzie przez podmioty określone w tym przepisie, oparte na normach techniczno-budowlanych i zasadach wiedzy technicznej, powinny zapewnić użytkowanie obiektu w okresie przewidzianym w projekcie budowlanym i podczas budowy obiektu, przy spełnieniu wymagań określonych w art. 5 ust. 1. Dotyczą one zwłaszcza zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji i pożarowego, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem i drganiami, a także oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. Wymagania te powinny zostać zapewnione w projekcie budowlanym oraz podczas wykonywania obiektu budowlanego w sposób określony w przepisach, zwłaszcza techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (por. E. Janiszewska-Kuropatwa (w:) T. Asman [i in.], Prawo budowlane..., red. Z. Niewiadomski, 2009, s. 608–609)” [tak: Plucińska-Filipowicz A. (red.), Wierzbowski M. (red.), Buliński K., Despot-Mładanowicz A., Filipowicz T., Kosicki A., Rypina M., Wincenciak M., Prawo budowlane. Komentarz, WK 2016].

Wracając na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że zaniedbanie przeprowadzenia prac na dachu budynku nr (...) na ul. (...) w G. (niezależnie czy miałyby być to prace remontowe, czy tylko konserwacyjne) prowadzi do ustalenia winy i bezprawności w rozumieniu art. 415 kc, a to z kolei rodzi obowiązek odszkodowawczy wobec osoby pokrzywdzonej lub – jak w tym przypadku – następcy prawnego poszkodowanego. Sama wysokość szkody (tu rozumianej jako wysokość wypłaconego odszkodowania przez powoda na rzecz P. S.) nie znajduje się w kręgu sporu stron.

Kluczowym miejscem w rozważaniach odnośnie zasadności żądań pozwu U. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. jest dookreślenie osoby, która winna była przeprowadzić stosowne prace dachowe, uniemożliwiające zalanie mieszkania P. S., w szczególności w kontekście umowy, jaką pozwana wspólnota zawarła w roku 2000 z zarządcą nieruchomości tj. (...) Sp. z o.o. w G.. Omawiany bowiem wyżej art. 61 Prawa budowlanego nakłada obowiązki prawidłowego utrzymania nieruchomości na właścicielu lub zarządcy, przy czym pod pojęciem właściciela należy (w świetle przepisów ustawy o własności lokali) rozumieć wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie ze wspomnianą umową pozwanej z zarządcą, do obowiązków tego ostatniego należy bieżąca konserwacja m.in. dachu budynku. Jednocześnie jednak prowadzenie przez tegoż zarządcę jakichkolwiek prac remontowych wymaga uprzedniej zgody właścicieli lokali, wyrażonej jako uchwała wspólnoty mieszkaniowej. Innymi słowy ujmując – gdyby przyczyną zalania mieszkania P. S. był brak przeprowadzenia przez zarządcę prac konserwacyjnych na dachu, to osobą odpowiedzialną za szkodę P. S. byłby ów zarządca. Gdyby zaś taką przyczyną nieszczelności dachu był brak remontu tego dachu, to osobą odpowiedzialną za szkodę P. S. byłaby pozwana wspólnota. Wynika to z utrwalonego stanowiska literatury przedmiotu, wedle którego „powierzenie wykonania czynności drugiemu, w rozumieniu art. 429 k.c., nie jest

ograniczone. Może mieć charakter jednorazowy lub dotyczyć pewnego zespołu czynności; czynności te mogą polegać na działaniu lub zaniechaniu; mogą to być czynności faktyczne lub prawne, proste lub złożone, tj. wymagające wiedzy specjalistycznej; powierzenie może być odpłatne lub nieodpłatne. Powierzenie drugiemu wykonania czynności, w rozumieniu art. 429, może być dokonane przez powierzającego bądź osobiście, bądź też przez inną osobę, która sprawuje w określonym zakresie zarząd jego spraw i z jego woli w tym zakresie działa w jego imieniu. Taka jednak inna osoba musi działać w imieniu powierzającego w granicach umocowania do wykonania określonej czynności lub określonego rodzaju czynności (wyrok SN z 21 grudnia 1971 r., III CRN 402/71, LexisNexis nr 296088, OSNCP 1972, nr 6, poz. 115, z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1972, nr 12, s. 1811)” [tak: Gudowski J. (red.), Bielska-Sobkowicz T., Bieniek G., Ciepła H., Drapała P., Sychowicz M., Trzaskowski R., Wiśniewski T., Żuławska C., Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, LexisNexis 2013]. „Odpowiedzialność powierzającego ograniczona jest wyłącznie do przypadków, gdy szkoda została wyrządzona przez sprawcę „przy wykonywaniu powierzonej mu czynności”. Nie ulega wątpliwości, że chodzi o przypadki, gdy szkoda została wyrządzona bezprawnym zachowaniem wykonawcy, a nadto konieczne jest, aby istniał normalny związek przyczynowy między zachowaniem bezpośredniego sprawcy (wykonawcy czynności) a szkodą. Jednocześnie jednak zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie podkreśla się, że zachowanie sprawcy, aby rodziło odpowiedzialność powierzającego, musi pozostawać w funkcjonalnym związku z czynnością, której wykonanie mu powierzono” [tak: Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Koziół G., Olejniczak A., Pyrzyńska A., Sokołowski T., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, LEX 2014].

W realiach niniejszej sprawy dostrzec trzeba, że to strona pozwana podniosła zarzut braku odpowiedzialności za szkodę P. S., powołując się na powierzenie czynności osobie trzeciej i to profesjonalście. Do strony pozwanej zatem należy wykazanie zasadności swojego zarzutu, co a contrario wynika z poglądu doktryny, że „odpowiedzialność na podstawie omawianego przepisu [art. 429 kc] zachodziła będzie, gdy spełnione zostaną następujące przesłanki: – powierzenie czynności drugiemu, – wyrządzenie szkody przy wykonywaniu powierzonej czynności, – wina w wyborze, czyli wina powierzającego wykonanie czynności. Dowód co do tych okoliczności obciąża poszkodowanego z wyjątkiem winy w wyborze, bowiem objęta jest ona domniemaniem i poszkodowany nie musi jej dowodzić. Z kolei wina osoby, której powierzono czynność, nie stanowi przesłanki odpowiedzialności na podstawie omawianego przepisu (por. M. Safjan (w:) Kodeks..., s. 1352; M. Nesterowicz (w:) Kodeks..., s. 402. Jeśli natomiast zachodziła będzie wina osoby, której powierzono wykonanie czynności – wówczas odpowiadała będzie ona razem z powierzającym solidarnie (por. Z. Masłowski (w:) Kodeks..., s. 1046).)” [tak: Rzetecka-Gil A., Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX/el., 2011]. Uwolnienie się zatem od odpowiedzialności w oparciu o zarzut z art. 429 kc przenosi ciężar dowodu na pozwanego. W niniejszej sprawie strona pozwana owego ciężaru nie udźwignęła, bowiem nie tylko nie zainicjowała żadnego postępowania dowodowego w tej materii, nie tylko nie wykorzystwała udziału biegłego z zakresu budownictwa do wykazania, że nieszczelność pokrycia dachowego wynikała li tylko z braku konserwacji owego pokrycia, ale nawet nie wskazywała na to, jakich prac konserwacyjnych zarządca miał nie wykonać. W tej sytuacji należało przyjąć, że do zalania mieszkania P. S. doszło wskutek zaniedbań, leżących po stronie wspólnoty mieszkaniowej (zaniechanie przeprowadzenia remontu dachu lub brak kontroli działań zarządcy, wynikających z § 9 umowy k 101), a to rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej.

W tym miejscu należy jeszcze wspomnieć o protokole okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku (k 103-104), w którym stwierdzono, że dach (z dachówki) wymaga bieżącej konserwacji. Niewątpliwie protokół ten stanowić mógłby wskazówkę co do zakresu niezbędnych prac utrzymaniowych spornego poszycia dachowego, a co za tym idzie co do osoby, której zaniechanie działań doprowadziło do zalania lokalu P. S.. Zwrócić jednak należy uwagę na to, że protokół ten pochodzi z września 2011 roku, czyli został sporządzony na rok przed zalaniem lokalu, a poza tym dotyczy pokrycia dachowego z dachówki, a do nieszczelności dachu doszło w miejscu, gdzie dach jest pokryty papą (vide pismo k 105). Podniesione rozbieżności nie były wyjaśniane przez strony w toku procesu (przede wszystkim stroną pozwaną), skutkując odrzuceniem protokołu z kontroli jako wiarygodnego i aktualnego na dzień zalania mieszkania dowodu, obrazującego zakres koniecznych prac na dachu budynku nr (...) przy ul. (...) w G..

Sumując – Sąd uznał, że wina pozwanej oraz wysokość szkody zostały wykazane w trakcie procesu i orzekł jak w pkt I wyroku. O odsetkach należało orzec po myśli art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 kc, uwzględniając przy tym żądanie powoda, zawarte w pozwie.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd miał na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania - art. 98 § 1 k.p.c. Strona pozwana przegrała sprawę w całości. W tej sytuacji Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku, a na kwotę tamże zasądzoną składa się wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda – 180 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, opłata od pozwu – 30 zł, uiszczona i wydatkowana zaliczka na biegłego – 1.290 zł.