

Sygn. akt: I C 425/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Pręcerek
Protokolant:	st.sekretarz sądowy Marta Mandziak

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa (...)spółki akcyjnej (...) (...) w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Agnieszka Pręcerek

Sygn. akt I C 425/15

## UZASADNIENIE

(...) spółka akcyjna (...) (...) z siedzibą w W. (zwany dalej (...) SA) wniosła w dniu 30 marca 2015 r. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. (zwanej dalej Wspólnotą) pozew o zapłatę kwoty 505,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu (...) SA wskazała, że roszczenie dotyczy szkody z dnia 30 listopada 2011 r. polegającej na zalaniu lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L.. Z informacji zgromadzonych w toku postępowania likwidacyjnego wynika, iż przyczyną powstania szkody była nieszczelność dachu budynku przy ulicy (...). Odpowiedzialność ponosi zarządca budynku – czyli pozwana Wspólnota. Powód wypłacił odszkodowanie

w ramach łączącej go z poszkodowaną umowy ubezpieczenia mienia i na podstawie art. 828 § 1 kc w zw. z art. 415 kc powodowi przysługuje roszczenie zwrotne, tj. regres do osoby odpowiedzialnej za powstanie szkody (pozew k. 2-3).

Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie wydał w dniu 2 kwietnia 2015 r. nakaz zapłaty w sprawie sygn. akt VI Ne-e 557687/15 uwzględniający powództwo w całości (k. 4).

Od powyższego nakazu sprzeciw wniosła Wspólnota wnosząc o jego oddalenie w całości podnosząc zarzut przedawnienia oraz niewykazania, iż wypłata odszkodowania była konsekwencją zalania mieszkania poszkodowanej- nie udowodniono związku przyczynowo- skutkowego powstałej szkody z utrzymaniem dachu, który to obowiązek ciąży na pozwanej (k. 4v.-5, 36-37).

W dalszej kolejności powód podniósł, iż podniesiony zarzut przedawnienia jest chybiony, albowiem zgodnie z art. 442<sup>1</sup> § 1 kc roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynnem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Poszkodowany i powód powzięli wiedzę o osobie (podmiocie) odpowiedzialnym w dniu 11 kwietnia 2012 r. (k. 74).

Pozwana Wspólnota podtrzymała swoje stanowisko dodatkowo podnosząc, iż nie było żadnego zalania mieszkania, a dach był remontowany i jest w dobrym stanie. Zakwestionowała także dokument z oględzin wskazując, że nikt z przedstawicieli powoda nie sprawdzał czy doszło do zalania i stanu dachu budynku (k.79 v.).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Budynek położony w L. przy ulicy (...) został wybudowany w latach 60-tych z cegły wapienno – piaskowej, która odznacza się zwiększoną chłonnością wilgotności. W zakresie projektowania tego typu obiektów jego stropodach był ocieplany płytami pilśniowymi miękkimi bądź warstwą żużlu. W okresie projektowania tego budynku i jego budowy w latach 60-tych nie stosowano takich materiałów jak wełna mineralna czy styropian. Na zlecenie Wspólnoty w okresie maj- czerwiec 2011 r. przeprowadzono gruntowny remont dachu budynku, dokonano wymiany obróbek blacharskich dachu. Stan techniczny dachu budynku jest dobry, obróbki blacharskie wykonane zostały w sposób prawidłowy. Przy takiej technologii budynku zastosowany materiał budowy powoduje, że miejsca o największym stopniu ucieczki ciepła są „wybierane” przez parę wodną znajdującą się w mieszkaniu. Skutkiem tego tworzą się obszary pokryte pleśnią.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2012 r. powód poinformował E. K. zamieszkałą w L. przy ulicy (...) o przyjęciu zgłoszenia szkody.

W dniu 11 kwietnia 2012 roku właścicielka mieszkania numer (...) położonego przy ulicy (...) w L. zgłosiła powodowi (z którym miała zawartą umowę ubezpieczenia mieszkania) szkodę powstałą w okresie od 1.10.2011 r. do 30.11.2011 r. w postaci zalania sufitu i ścian mieszkania na skutek nieszczelnego dachu. Tego samego dnia przedstawiciel powoda przeprowadził oględziny mieszkania poszkodowanej. Sporządzony został protokół likwidacji szkody w którym wskazano, że przyczyną szkody jest przemarzanie, wykwyty wilgoci, zagrzybienie + przeciek wód opadowych przez nieszczelność styropianu dachu w okolicach odpowietrzenia pionu kanalizacyjnego. Jako podmiot odpowiedzialny za powstałą szkodę wskazano pozwaną Wspólnotę. W wyniku powstałej szkody uznano za potrzebne wykonanie miejscowego odgrzybienia preparatami chemicznymi powierzchni pokrytej pleśnią, uzupełnienia gładzi gipsowej na zniszczonych powierzchniach, malowanie ścian i sufitów.

Decyzją z dnia 8 maja 2012 r. przyznano poszkodowanej kwotę 505,45 zł tytułem odszkodowania za uszkodzone elementy pokoju numer (...). Jednocześnie w decyzji wskazano, że w toku przeprowadzonego postępowania likwidacji oraz dokonanych oględzin szkody wynika, iż uszkodzenia w pozostałych pomieszczeniach nie powstały na skutek bezpośredniego zalania, lecz w wyniku długotrwałego działania wilgoci, doprowadzając do zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów. Roszczenia dotyczące uszkodzenia pokoju nr (...) zostały oddalone. Powód podniósł, iż zgodnie z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia (...) Rodzina zatwierdzonymi Uchwałą Zarządu (...) S.A. (...) z dnia 09.02.2010 r. (§ 4. ust. 3 pkt 10) ubezpieczeniem nie są objęte szkody powstałe przez powolne działanie temperatury, gazów, wody, pary, wilgoci, pyłu, sadzy, wstrząsów lub przez zagrzybienie.

Dnia 9 maja 2012 r. powód wypłacił pozwanej odszkodowanie w wysokości 505,45 zł.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2012 r. powód wezwał pozwaną Wspólnotę o spłatę należności regresowej w kwocie 505,45 zł. Wskazano w wezwaniu, że powyższe roszczenie dotyczy szkody z dnia 30.11.2011 r., polegającej na zalaniu lokalu nr (...) przy ul. (...) w L.. Z informacji zgromadzonych w toku postępowania likwidacyjnego wynika, iż przyczyną powstania przedmiotowej szkody była nieszczelność dachu budynku przy ul. (...) w L., a za powstałą szkodę ponosi odpowiedzialność Wspólnota.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na wezwania powoda wskazywała, że nie mogło dojść do zalania mieszkania na skutek nieszczelności dachu, albowiem dach był remontowany i jest w dobrym stanie technicznym.

W lokalu mieszkalnym numer (...) położonym przy ulicy (...) w L. nie doszło do zalania wodami opadowymi na skutek nieszczelności dachu budynku. Zagrzybienia powstałe w przedmiotowym mieszkaniu poszkodowanej nie mogły powstać w krótkim okresie czasu, lecz powstawały i narastały przynajmniej przez okres jednej zimy.

Dowód: odpis KRS powoda k. 17-27; zgłoszenie szkody, pismo o przyjęciu szkody z dnia 05.04.2012 r., decyzja z dnia 8.05.2012 r., wezwanie do zapłaty, korespondencja stron – akta szkody na płycie CD k. 85; protokół likwidacji z dnia 11.04.2012 r. k. 75-76; dokumentacja dotycząca remontu dachu budynku k. 56-59; pismo z dnia 20.10.2014 r. k. 65, korespondencja stron k. 65-70; opinia biegłego z zakresu budownictwa K. J. k. 96 i 122-123; opinia biegłego z zakresu budownictwa J. L. k. 166-170; przesłuchanie strony pozwanej k. 184-184 v.; przesłuchanie pozwanej członków zarządu J. S. i H. M. k. 184 v.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w tym akt szkody. Okoliczności związane ze stanem dachu budynku w dacie powstania szkody oraz ustaleń w zakresie czy doszło do zalania przez wody opadowe w lokalu poszkodowanej Sąd dokonał w oparciu o wnioski opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa. Dodatkowo tych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o zeznania członków zarządu pozwanej Wspólnoty, które były logiczne, spójne i pozbawione wewnętrznych sprzeczności.

W tym miejscu warto zaznaczyć, iż z uwagi na to że opinia uzupełniająca K. J. nie zawierała wszystkich odpowiedzi na zgłoszone przez powoda zastrzeżenia Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa. Biegły w swojej opinii odniósł się szeroko do okoliczności wskazanych przez powoda we wcześniejszych zastrzeżeniach. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że obydwaj biegli- powołani ma okoliczność ustalenia przyczyn powstania szkody i odpowiedzi czy przyczyną szkody mógł być stan techniczny dachu, podkreślali kategorycznie, że przyczyną szkody powstałej w mieszkaniu numer (...) nie był stan techniczny dachu i że nie doszło do zalania tego mieszkania przez wody opadowe. Sąd uznał opinie za wiarygodne, gdyż mają one charakter kompletny, całościowy, a także są rzetelne. W ocenie Sądu opinie biegłych zostały sporządzone przez osoby o odpowiednim doświadczeniu oraz niezbędnej wiedzy teoretycznej. Poczynione przez biegłych ustalenia są jasne i w pełni zrozumiałe, a wyciągnięte wnioski i sposób rozumowania logiczne.

Legitymację czynną do występowania w niniejszym procesie powód wywodził z art. 828 k.c., zgodnie z którym jeżeli nie umówiono się inaczej, z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi z mocy prawa na zakład ubezpieczeń do wysokości zapłaconego odszkodowania. Jeżeli zakład pokrył tylko część szkody, ubezpieczającemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem zakładu ubezpieczeń. Cytowany przepis wprowadza ustawową subrogację, ustanawiając przejście na ubezpieczyciela z mocy prawa roszczeń odszkodowawczych. Zasady odpowiedzialności sprawcy szkody w przypadku przejścia roszczeń na podstawie art. 828 § 1 k.c. są takie same jak bezpośrednio między poszkodowanym a sprawcą szkody. Przesłankami nabycia roszczeń są: odpowiedzialność sprawcy szkody i wypłata odszkodowania.

Zgodnie z treścią art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Stosownie zaś do treści art. 61 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego

jest obowiązany: utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Podmiot, na którym ciąży obowiązek określony w art. 61, nie tylko powinien zapewniać na bieżąco odpowiedni stan techniczny obiektu umożliwiający jego użytkowanie, czyli zadbać o stałe utrzymywanie obiektu w stanie niepogorszonym, lecz także w razie potrzeby zapewnić jego naprawę (tak komentarz do art. 61 ustawy – Prawo budowlane pod redakcją Artura Kosickiego). Jak wynika zatem z treści powyższych przepisów utrzymanie w należyłym stanie nieruchomości, w tym pokrycia dachowego, który jest częścią wspólną nieruchomości, należy do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej.

W rozpatrywanej sprawie podstawą odpowiedzialności sprawcy szkody jest art. 415 kc. Przepis ten wyraża ogólną regułę odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych, zgodnie z którą, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Za szkodę odpowiada zatem osoba, której zawinione działanie jest źródłem powstania szkody. Przesłankami odpowiedzialności deliktowej są: powstanie szkody, zdarzenie, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy oznaczonego podmiotu (czyn niedozwolony), oraz związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą.

Powyższy przepis statuuje ponadto zasadę winy jako naczelną zasadę odpowiedzialności odszkodowawczej, przez którą rozumieć należy możliwość postawienia sprawcy zarzutu, że jego zachowanie jest bezprawne, mimo że w określonych okolicznościach sprawca miał możliwość zachowania zgodnego z obowiązującym porządkiem prawnym. Zatem na gruncie prawa cywilnego winę można przypisać podmiotowi prawa, kiedy istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania zarówno z punktu widzenia obiektywnego, jak i subiektywnego – tzw. zarzucalność postępowania (wyrok SN z dnia 26 września 2003 r., IV CK 32/02).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu pozwanej Wspólnoty w zakresie przedawnienia roszczenia należy przyznać rację stronie powodowej, iż zarzut ten okazał się bezzasadny. Zgodnie z art. 442<sup>1</sup> § 1 kc roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Poszkodowany i powód powzięli wiedzę o osobie (podmiocie) odpowiedzialnym w dniu 11 kwietnia 2012 r., zaś pozew w niniejszej sprawie złożono 30 marca 2015 r. tym samym nie upłynął trzyletni termin na dochodzenie roszczeń regresowych.

Przechodząc do dalszych zarzutów pozwanej wskazać należy, iż zgodnie z brzmieniem przepisów: art. 6 k.c. i stanowiącego jego procesowy odpowiednik art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, natomiast strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. A zatem to powód obowiązany był do udowodnienia wszystkich opisanych wyżej przesłanek odpowiedzialności deliktowej, skoro z okoliczności tych wywodził korzystne dla siebie skutki prawne.

Wobec powyższego powód winien był przede wszystkim wykazać, iż doszło do zalania mieszkania poszkodowanej oraz że pozwana Wspólnota ponosi odpowiedzialność za skutki zalania niniejszego lokalu mieszkalnego.

Winę pozwanej powód wywodził z treści protokołu likwidacji szkody z dnia 11.04.2012 r. wypełnionego przez poszkodowaną oraz przedstawiciela powoda, w którym wskazano- jako sprawcę szkody – administrację budynku. Jako przyczynę powstania szkody podano przemarzanie, wykwity wilgoci, zagrzybienie + przeciek wód opadowych przez nieszczelność styropianu dachu w okolicach odpowietrzenia pionu kanalizacyjnego. Jednocześnie powód w decyzji przyznającej szkodę poszkodowanej uwzględnił jedynie te szkody powstałe na skutek zalania mieszkania. Natomiast powód odmówił wypłaty odszkodowania za szkody powstałe z innych przyczyn, tj. powstałych w wyniku któregoś długotrwałego działania wilgoci, doprowadzając do zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów. Powód podniósł, iż zgodnie z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia (...) Rodzina zatwierdzonymi Uchwałą Zarządu (...) S.A.

(...) z dnia 09.02.2010 r. (§ 4. ust. 3 pkt 10) ubezpieczeniem nie są objęte szkody powstałe przez powolne działanie temperatury, gazów, wody, pary, wilgoci, pyłu, sadzy, wstrząsów lub przez zagrzybienie.

Pozwana Wspólnota konsekwentnie od samego początku podnosiła, iż nie doszło do zalania mieszkania wodami opadowymi na skutek złego stanu technicznego dachu budynku . Strona powodowa wobec kwestionowania tej okoliczności przez pozwaną wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Przeprowadzone w tym zakresie postępowanie dowodowe nie potwierdziło twierdzeń powoda. Biegli- powołani na okoliczność ustalenia przyczyn powstania szkody i odpowiedzi czy przyczyną szkody mógł być stan techniczny dachu, podkreślili kategorycznie, że przyczyną szkody powstałej w mieszkaniu numer (...) nie był stan techniczny dachu i że nie doszło do zalania tego mieszkania przez wody opadowe.

W świetle powyższych rozważań stwierdzić należy, że powód nie wykazał, że przysługuje mu roszczenie oparte na art. 828 § 1 k.c. w związku z art. 415 k.c.

w stosunku do pozwanej Wspólnoty i z tego powodu Sąd oddalił powództwo w całości.

SSR Agnieszka Pręcerek