

Sygn. akt XVC261/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Gutowska-Czulik

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r.

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko (...) Spółka Akcyjna w S., E. P., P. G., (...) Spółka Akcyjna w S.

o zapłatę

1. Oddała powództwo przeciwko pozwanemu (...) Spółka Akcyjna w S..
2. Oddała powództwo przeciwko pozwanej E. P..
3. Oddała powództwo przeciwko pozwanemu P. G..
4. Oddała powództwo przeciwko pozwanemu (...) Spółka Akcyjna w S..
5. Zasądza od powoda M. P. na rzecz pozwanych:
  - a. (...) Spółka Akcyjna w S. kwotę 7 217 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
  - b. E. P. kwotę 7 217 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
  - c. P. G. kwotę 7 217 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
  - d. (...) Spółka Akcyjna w S. kwotę 7 217 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
6. Pozostawia Referendarzowi Sądowemu Sądowi Okręgowemu w Gdańsku orzeczenie o kosztach opinii biegłych określając zasadę ich rozliczenia w ten sposób, że kosztami tymi należy obciążyć powoda M. P..

## UZASADNIENIE

Powód M. P. w pozwie (k.2-6) skierowanym przeciwko (...) S.A., E. P., P. G. oraz (...) w S. wnosił o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanych in solidum kwoty 274 563 zł., wraz z ustawowymi odsetkami wskazanymi w pozwie, tytułem odszkodowania. Wnosił także o zasądzenie in solidum kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na wypadek wniesienia sprzeciwu powód wnosił o orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 3 grudnia 2011 r. został poinformowany o zalaniu jego mieszkania położonego w G. przy ul. (...). Przyczyną zalania była awaria instalacji wodnej w położonym powyżej lokalu nr (...) należącym do pozwanej E. P.. Lokal ten został przez właścicielkę użyty J. P., a on wynajął go P. G. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...). P. G. wynajął ten lokal (...) Sp. z o.o.

Dalej powód wywiódł, że okoliczność zalania mieszkania jest bezsporna i została przyznana przez E. P.. Mieszkanie powoda było wykończone w bardzo wysokim standardzie i przeznaczone na wynajem. Szkada w postaci kosztów prac remontowych i odtworzenia wyposażenia wynosi 227 985 zł. W celu ustalenia wysokości poniesionych szkód powód wystąpił do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ o zabezpieczenie dowodu, który to wniosek oddalono. Dlatego powód powierzył inż. W. B. wycenę szkód.

Na dochodzoną należność składają się kwoty :

- 227 985 zł. z odsetkami od dnia 3 grudnia 2011 r. stanowiąca koszt remontu lokalu i przywrócenia do stanu poprzedniego;

- 22 200 zł. tytułem utraconego czynszu od (...) za okres od stycznia do czerwca 2012 r. wraz z odsetkami od 1 lipca 2012 r., zgodnie z umową najmu z dnia 31 stycznia 2011 r.;

- 24 398,10 zł. tytułem kary umownej wypłaconej przez powoda (...) Sp. z o.o. zgodnie z umową najmu z dnia 31 stycznia 2011 r. z odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Kwota 22 200 zł. stanowi równowartość czynszu za okres sześciu miesięcy należnego powodowi od najemcy (...) Sp. z o.o. ustalonego w kwocie 3 700 zł. miesięcznie. Korzyść tę uzyskałby powód, gdyby nie doszło do zalania lokalu, w którym prowadzono działalność gospodarczą. Z kolei kara umowna w kwocie 22 200 zł. została przewidziana w par. 7 pkt. 1 umowy najmu z tytułu odstąpienia przez powoda od umowy najmu bez zachowania umownego sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Najemca (...) skorzystał z tego prawa i wezwał powoda do zapłaty 22 200 zł. stanowiącej równowartość czynszu za sześć miesięcy. Powód zapłacił tę kwotę 5 listopada 2012 r. wraz z odsetkami, co łącznie wyniosło 24 398,10 zł.

Powód podniósł także, że zgłosił szkodę pozwanemu (...), który odmówił zapłaty odszkodowania z uwagi na odpowiedzialność najemcy lokalu należącego do E. P.. Powód podjął starania o polubowne załatwienie sprawy wzywając pozwanych, za wyjątkiem (...), do próby ugodowej, lecz bezskutecznie. W toku posiedzenia sądowego pełnomocnik ubezpieczyciela zaproponował zapłatę kwoty 18 000 zł. bez przesądzania zasady odpowiedzialności, na co przystał pełnomocnik pozwanej E. P.. Powód z tej propozycji nie skorzystał.

Pozew został wniesiony w dniu 6 listopada 2012 r. (koperta k. 40).

Zarządzeniem z dnia 22 stycznia 2013 r. (k. 49) zarządzono zwrot pozwu. Po uzupełnieniu opłaty od pozwu, zarządzeniem z dnia 28 marca 2013 r. (k. 57) sprawę skierowano do rozpoznania w trybie zwykłym.

Pozwany (...) S.A. w odpowiedzi na pozew (k. 275-278) wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany potwierdził, że udzielał ochrony ubezpieczeniowej w zakresie m. in. odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym pozwanej E. P., zatem odpowiada odszkodowawczo o tyle, o ile w sprawie zachodzi odpowiedzialność ubezpieczonego właściciela mieszkania. W sprawie zaś nie zachodzi odpowiedzialność ubezpieczonego za skutki zalania. W czasie, gdy doszło do zalania mieszkanie ubezpieczonej było wynajmowane, a przyczyną zalania było pęknięcie wężyka dopływu wody. Zgodnie z art. 681 k.c., to najemcę obciążały drobne nakłady, do których należą w szczególności drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Szczegółowe obowiązki utrzymania lokalu w należytych warunkach precyzuje art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. 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. Zatem za zalanie lokalu powoda będące konsekwencją pęknięcia wężyka odpowiada najemca.

Pozwany zakwestionował także wskazaną przez powoda w pozwie odpowiedzialność pozwanych in solidum. Powołał się na ograniczenie swej odpowiedzialności do sumy gwarancyjnej 100 000 zł., przy czym odpowiedzialność ubezpieczyciela nie obejmuje roszczeń z tytułu wykonania umów – chodzi o zgłoszone roszczenia z tytułu utraconego czynszu i kary umownej. Ubezpieczyciel nie ponosi także odpowiedzialności za uszkodzone obrazy w kwocie 960 zł.

Pozwany zarzucił powodowi zawyżenie zgłoszonych roszczeń i wskazał na rozbieżności pomiędzy podawanymi przez powoda parametrami, a danymi z protokołu szkody. Wartość prac odtworzeniowych pozwany określił na 18 032,67 zł. brutto.

Pozwany ubezpieczyciel wskazał, że roszczenia z tytułu utraconego czynszu i i kary umownej nie mają podstawy umownej i budzą znaczne wątpliwości tym bardziej, że powód jest członkiem zarządu (...) Sp. z o.o. i jej większościowym wspólnikiem.

Pozwany P. G. w odpowiedzi na pozew (k. 321-323) wnosił o oddalenie powództwa wobec tego pozwanego w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych lub złożonego spisu wraz z opłatą skarbową 17 zł.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że w dniu 22 listopada 2011 r. w lokalu mieszkalnym w G. przy ul. (...) doszło do pęknięcia wężyka doprowadzającego wodę do umywalki, a w konsekwencji do zalania znajdującego się poniżej mieszkania powoda. Pozwany przyznał, że na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 30 sierpnia 2010 r. stał się najemcą lokalu nr (...), przy czym ubezpieczenie lokalu od następstw pożaru i zniszczenia obciążało wynajmującego. J. P. deklarował fakt wypełnienia tego obowiązku. Instalacja wodna w lokalu była w dobrym stanie technicznym.

Dalej pozwany wywiódł, że w dniu 11 sierpnia 2010 r. zawarł umowę najmu z (...) S.A. będącym pozwanym w tej sprawie. Pozwany ten stał się najemcą lokalu, który udostępnił lokal osobie związanej ze spółką. Zatem pozwany P. G. nigdy nie był ani użytkownikiem ani posiadaczem lokalu nr (...), szczególnie w dniu 22 listopada 2011 r.

Pozwany podniósł, że zgodnie z orzecznictwem odpowiedzialność za szkodę wywołaną zalaniem lokalu na niższej kondygnacji z lokalu na kondygnacji wyższej regulowana jest przepisem art. 415 k.c. Odpowiedzialność ukształtowana jest na zasadzie winy. W realiach sprawy do szkody doszło na skutek zdarzenia, które nie zostało wywołane działaniem żadnego podmiotu, w tym żadnego z pozwanych. Na pozwanym P. G. nie ciążył żaden konkretny obowiązek działania, którego ewentualne zaniechanie doprowadziło do pęknięcia wężyka. Pozwanemu nie sposób przypisać winy czy to nieumyślnej, czy tym bardziej umyślnej. W przypadku umów najmu, na wynajmującym ciąży obowiązek utrzymywania lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku, a najemca ma obowiązki związane z drobnymi nakładami. Jest tak, bo faktyczny użytkownik może na bieżąco likwidować wyniki z bieżącej eksploatacji drobne usterki. Ponieważ pozwany nie zajmował faktycznie lokalu, nie spoczywał na nim obowiązek drobnych konserwacji i napraw.

Pozwany podniósł, że żadnemu z pozwanych nie można postawić zarzutu nieprawidłowego zachowania. Przed szkodą stan instalacji był dobry i nie wymagała jakichkolwiek napraw. Zamontowany wężyk był dobrej jakości i nie przeciekał. Pęknięcie wężyka nie było spowodowane jakimkolwiek zaniedbaniem, czy to po stronie właściciela, czy któregośkolwiek z najemców. Pozwani nie zaniedbali lekkomyślnie jakichkolwiek działań mogących uchronić powoda przed szkodą. Pęknięcie wężyka jako zdarzenie nagłe i nieprzewidywalne to awaria, która miała miejsce przy normalnej i prawidłowej eksploatacji lokalu.

Z ostrożności procesowej pozwany zakwestionował wysokość szkody deklarowanej przez powoda oraz zasadność wypłacenia przez powoda kary umownej.

Pozwana E. P. w odpowiedzi na pozew (k. 360-371) wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała swą odpowiedzialność wobec powoda zarówno, co do zasady jak i wysokości. Wskazała, że w okresie od 30 sierpnia 2010 r. do 31 maja 2012 r. najemcą lokalu był pozwany P. G.. Oddał on lokal w podnajem pozwanemu (...), o czym właścicielka nie została poinformowana. Rodzi to odpowiedzialność obu tych pozwanych wobec właściciela. W zawartej umowie najmu najemca zobowiązał się wykonywać na swój koszt drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji w sposób chroniący lokal przed obniżeniem jego wartości. Chodzi tu o naprawy zapewniające korzystanie z dopływu wody, a taką naprawą była wymiana wężyka. Przy ocenie obowiązków pozwanego P. G. należy mieć też na uwadze okres najmu oraz to, że pozwany w zakresie prowadzonej działalności trudnił się wynajmem oraz zarządzaniem nieruchomościami własnymi i wdzierżawianymi.

Dalej pozwana wywiodła, że wynajmujący wydał lokal w dobrym stanie technicznym, a pozwany P. G. nie zgłosił w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Zatem od tego pozwanego należało oczekiwać wyższej staranności i powinien on mieć świadomość konieczności dokonywania napraw i konserwacji urządzeń sanitarnych. Z zawartej umowy wynika także, że wynajmujący przyjął na siebie obowiązek niezwłocznego powiadomienia wynajmującego o konieczności dokonania napraw obciążających wynajmującego pod rygorem obciążenia najemcy kosztami wynikłej szkody. Pozwana wskazała także na odpowiedzialność pozwanego P. G. za szkody powstałe z jego winy, a także z winy osób z nim przebywających oraz osób trzecich jego prawa reprezentujących na terenie lokalu.

Pozwana podniosła także, że o zdarzeniu została zawiadomiona trzy dni po nim, gdy w lokalu nie było wody. Nie miała więc świadomości rozmiaru wyrządzone szkody.

Wskazała także, że zakwalifikowanie źródła szkody do kategorii drobnych nakładów obciążających najemcę oraz podnajemcę lokalu świadczy o braku winy po stronie pozwanej i braku odpowiedzialności za powstanie szkody. Zdarzenie wyrządzające szkodę miało charakter nagły i niespodziewany. Lokal został wykończony oraz użytkowany przez pozwaną od czerwca 2009 r. Okres gwarancji na zamontowane wężyki hydrauliczne wynosi kilka lat. Zatem pozwana nie mogła przewidzieć zdarzenia wywołującego szkodę. Pozwany P. G. odebrał lokal w stanie dobrym nie składając zastrzeżeń. Pozwana wskazała także, że wywiązała się z obowiązku ubezpieczenia lokalu i posiadania polisy OC.

Pozwana zakwestionowała także wysokość i zakres szkody dochodzonej przez powoda.

Pozwana (...) S.A. w odpowiedzi na pozew (k. 527-536) wносиła o oddalenie powództwa wobec tej pozwanej i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że w dniu 22 listopada 2011 r. w mieszkaniu przy ul. (...) doszło do pęknięcia wężyka doprowadzającego wodę do umywalki. W rezultacie doszło do zalania mieszkania powoda. Pozwana zakwestionowała żądanie pozwu, co do zasady i wysokości wskazując, że nie można przypisać jej winy, a w konsekwencji odpowiedzialności odszkodowawczej. Pozwana przyznała, że na podstawie umowy zawartej z P. G. w dniu 11 sierpnia 2010 r. stała się najemcą lokalu nr (...). Lokal ten udostępniła D. K.. Wynajmujący nie informował pozwanej o konieczności dokonania przeglądów i konserwacji wcześniejszych niż uzasadnione czasem korzystania przez najemcę. Pęknięcie wężyka nastąpiło 14 miesięcy po przekazaniu pozwanej lokalu, a trwałość takiego wężyka to kilka lat. Dopiero po tym okresie wskazane jest wykonanie przeglądu, ewentualnej konserwacji lub wymiany. Natomiast najemca nie ma obowiązku dokonywania prewencyjnych sprawdzeń wszystkich instalacji.

Dalej pozwana wywiodła, że to właściciel odpowiada za stan urządzeń instalacji zasilającej w wodę i powinien przekazać lokal najemcy w odpowiednim stanie lub powiadomić o konieczności wykonania koniecznych sprawdzeń. Z opisanych przyczyn pozwanej nie można przypisać nagannego, a więc zawinionego zachowania. Dlatego nie ponosi odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c., który ma tutaj zastosowanie. Pozwana nie była w stanie przewidzieć

pęknięcia wężyka ani mu przeciwdziałać. Brak też było jakichkolwiek przejawów nieprawidłowego działania instalacji wodnej czy nieszczelności. Pozwana podniosła także, że powód nawet nie wskazywał, na czym miałyby polegać jej wina. Nie przedstawił też dowodów wysokości poniesionej szkody, a pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia.

Pozwana wskazała także na przyczynienie się powoda do zwiększenia szkody. Z protokołu szkody załączonego do pozwu wynika, że zalanie zauważono dopiero po dwóch tygodniach od zdarzenia. Przynajmniej niektóre zniszczenia lub ich stopień mogły zostać spowodowane utrzymującą się w lokalu wodą i wilgotnością. Pozwana odwołując się do treści umowy zawartej przez powoda ze spółką (...) wskazała, że to najemca powoda ponosił odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w lokalu jego działaniem lub zaniechaniem lub zaniechaniem lub działaniem osób współkorzystających z nim z lokalu. W szczególności chodzi o szkody wynikłe z niewłaściwego używania wszelkich urządzeń znajdujących się w lokalu. Poza tym, najemca zobowiązany był niezwłocznie powiadomić wynajmującego o powstałych awariach, a zwłaszcza o awariach instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Pozwana kwestionowała także ważność i skuteczność oraz wypowiedzenie umowy najmu lokalu powoda. Zakwestionowała roszczenie powoda o zwrot zapłaconej kary umownej wraz z odsetkami, gdyż żadne postanowienie umowy najmu nie obligowało powoda do zapłaty tej kary. Powód, zgodnie z umową, nie ponosił odpowiedzialności za okoliczności utrudniające funkcjonowanie wynajmowanego lokalu powstałe z przyczyn niezależnych od powoda. Co do roszczenia o zapłatę utraconego czynszu 22 000 zł. pozwana podniosła, że powód nie wykazał aby czynsz taki w ogóle uzyskiwał.

Na koniec pozwana zakwestionowała roszczenie o zapłatę odsetek i podnosiła okoliczność możliwego przez powoda uzyskania odszkodowania z tytułu jego własnego ubezpieczenia od powstania szkody.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Bezspornym w sprawie jest, że pozwana E. P. jest właścicielką lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...). Bezspornym jest i to, że powód M. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) położonego częściowo pod lokalem pozwanej.

W dniu 1 maja 2010 r. pozwana E. P. zawarła ze swoim synem J. P. umowę użyczenia lokalu przy ul. (...) na czas nieoznaczony. Jednocześnie użyczająca zezwoliła na oddanie przedmiotu użyczenia, przez biorącego w użyczenie, osobie trzeciej w najem. Faktycznie syn pozwanej korzystał z lokalu od roku 2009. Lokal został wybudowany w roku 2008.

Całość instalacji w lokalu została wykonana przez firmy świadczące usługi montażowe przy użyciu dobrych materiałów. Prace te były wykonywane w roku 2009.

Przed zalaniem mieszkania powoda nie było zastrzeżeń do stanu instalacji w lokalu.

Dowód: umowa użyczenia z dnia 1 05 2010 r. k. 327-328, 381-382, zeznania świadka J. P. na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 00:23:19-01:16:19).

W dniu 30 sierpnia 2010 r. pomiędzy J. P. jako wynajmującym i P. G. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) jako najemcą została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...). Lokal został oddany do używania wraz z wyposażeniem. Najemca oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie zgłosił zastrzeżeń. Najemca zobowiązał się do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz do wykonywania na swój koszt drobnych napraw wynikających z bieżącej eksploatacji w sposób chroniący lokal przed obniżeniem jego wartości. Zobowiązał się także do zawiadomienia wynajmującego o konieczności wykonania napraw obciążających wynajmującego z zastrzeżeniem odpowiedzialności odszkodowawczej w wypadku braku powiadomienia. Najemca przyjął na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z jego winy, a także osób z nim przebywających oraz osób trzecich jego prawa reprezentujących na terenie lokalu. Zobowiązał się także do usunięcia powstałej szkody.

Strony umowy ustaliły także, że najemca, bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, nie przeniesie praw wynikających z tej umowy na żadne osoby trzecie, nie podnajmie ani nie użyczy lokalu ani jego części osobom trzecim.

J. P. nie wyrażał zgody P. G. na podnajęcie lokalu innej osobie aczkolwiek wiedział, że lokal był zajmowany przez inne osoby.

Umowa ta została rozwiązana z dniem 31 maja 2012 r.

Dowód: umowa z dnia 30 08 2010 r. k. 329-333, 374-376, oświadczenie o rozwiązaniu umowy k. 383, zeznania świadka J. P. na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 00:23:19-01:16:19), zeznania pozwanego P. G. w charakterze strony na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:45:27-01:31:27) i na rozprawie dnia 4 10 2016 r. (czas 00:43:42-01:02:58).

W dniu 11 sierpnia 2010 r. P. G. pod firmą (...) jako wynajmujący zawarł z (...) S.A. jako najemcą umowę najmu m. in. lokalu nr (...) przy ul. (...). Najemca oświadczył, że po obejrzeniu mieszkań będących przedmiotem umowy akceptuje ich stan i że lokale będzie wykorzystywał wyłącznie do celów mieszkaniowych. Zobowiązał się nie oddawać lokali w podnajmem osobom trzecim bez zgody wynajmującego. Najemca zobowiązał się używać lokal z dbałością o należyty stan techniczny i sanitarny. Strony uzgodniły także, że w sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

Bezspornym jest, że (...) S.A. działa obecnie pod firmą (...) Spółka Akcyjna.

Dowód: umowa z dnia 11 08 2010 r. wraz z załącznikami k. 335-341, zeznania pozwanego P. G. w charakterze strony na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:45:27-01:31:27) i na rozprawie dnia 4 10 2016 r. (czas 00:43:42-01:02:58).

W dniu 1 kwietnia 2011 r. pozwana E. P. zawarła z pozwanym (...) S.A. umowę ubezpieczenia m. in. w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym. Umowa została zawarta na czas do 1 kwietnia 2012 r., a suma ubezpieczenia wynosiła 200 000 zł.

W dniu 6 września 2011 r. E. P. zawarła umowę ubezpieczenia lokalu przy ul. (...) od zniszczenia lub uszkodzenia uniemożliwiającego zamieszkiwanie na kwotę 400 000 zł. i prawa z tej umowy przeniosła na rzecz (...).

Dowód: polisa k. 288-289, 388-309, ogólne warunki ubezpieczenia k. 290-294, polisa z 6 09 2011 r. wraz z załącznikami k. 391-393 akt.

W dniu 31 stycznia 2011 r. powód wynajął należący do niego lokal nr (...) przy ul. (...) spółce (...) Sp. z o.o. reprezentowanej przez prezesa zarządu R. L. na cele biurowe, na okres do 31 stycznia 2014 r. Czynsz najmu ustalono na 3 700 zł. miesięcznie brutto, przy czym pierwsza zapłata czynszu miała nastąpić do dnia 31 stycznia 2012 r. Strony uzgodniły, że wszelkie szkody powstałe dotyczące wyposażenia własnego najemcy oraz powierzonego, a należącego do wynajmującego, a także mienia innych osób związanych z najemcą obciążają najemcę. Ubezpieczenie mienia własnego najemcy obciążało najemcę.

Najemca zobowiązał się do niezwłocznego powiadamiania wynajmującego o powstałych awariach, zwłaszcza o awariach instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej elektrycznej. Najemca zobowiązał się do ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody w lokalu spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem lub działaniem lub zaniechaniem osób współkorzystających z nim z lokalu.

Strony ustaliły także karę umowną w wysokości sześciomiesięcznego okresu najmu w przypadku rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wynajmujący uprawniony był do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przez złożenie pisemnego oświadczenia z przyczyny działań lub zaniechań najemcy opisanych w postanowieniu par. 7 ust. 3 umowy. Umowa mogła być też rozwiązana na skutek zgodnej woli stron wyrażonej na piśmie lub przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, lecz nie szybciej niż po sześciu miesiącach trwania umowy.

Powód jest (...) spółki (...) i członkiem jej zarządu. Przy zawieraniu tej umowy spółka nie była reprezentowana ani przez radę nadzorczą ani przez wyznaczonego przez zgromadzenie wspólników pełnomocnika.

Dowód: umowa najmu z dnia 31 01 2011 r. k. 23-31, odpis z KRS k. 396-397v, 446-449, zeznania powoda na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 01:21:36-02:07:16) i na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:03:07-00:45:27).

W dniu 22 listopada 2011 r. w mieszkaniu pozwanej E. P. doszło do awarii polegającej na pęknięciu wężyka doprowadzającego ciepłą wodę do umywalki w łazience. Na skutek przecieku wody doszło do częściowego zalania mieszkania powoda.

W czasie, gdy doszło do awarii w mieszkaniu pozwanej zamieszkiwał D. K. – fizjoterapeuta drużyny (...). Mieszkał w tym mieszkaniu sam przez okres około 1,5 roku przed zalaniem.

W dniu 22 listopada 2011 r., gdy wieczorem wrócił do mieszkania stwierdził wodę na podłodze. Wcześniej mieszkanie opuścił albo tego samego dnia rano albo poprzedniego dnia wieczorem. Instalacja doprowadzająca wodę do umywalki w łazience była w dobrym stanie, nie przeciekała i nic nie wskazywało na możliwość jej awarii.

D. K. poprosił o pomoc koleżankę i wspólnie zabrali wodę z podłogi. Zadzwoił do syna pozwanej K. P., który przybył do mieszkania następnego dnia. Z relacji D. K. wynikało, że przyczyną zalania było pęknięcie wężyka. K. P. oglądał ten wężyk doprowadzający wodę do umywalki i było na nim pęknięcie. K. P. zawiadomił ubezpieczyciela, a D. K. klub i pozwanego P. G.. Ani pozwana ani jej synowie nie dokonywali wymiany wężyka ale wymiana taka nastąpiła.

Gdy D. K. stwierdził zalanie stwierdził również, że wężyk doprowadzający wodę do umywalki w łazience nie był poluzowany w miejscu jego styku z umywalką. Stwierdził natomiast, że w wężyku była dziura. Poszedł do mieszkania na niższej kondygnacji ale nikogo nie zastał. Poszedł też do ochrony nieruchomości i dowiedział się, że dopływ wody został zakręcony wcześniej z uwagi na zgłoszenie przecieku wody.

Mieszkanie nie było intensywnie wykorzystywane, gdyż D. K. mieszkał w nim jedynie w czasie rozgrywek sportowych, przy czym często wyjeżdżał w związku z rozgrywkami i do rodziny. Wcześniej nie było problemu z wodą, a z wężykiem nic się nie działo.

Dowód: oświadczenie E. P. z dnia 12 12 2011 r. k. 13, zeznania świadka K. P. na rozprawie dnia 24 11 2014 r. (czas 01:03:45-01:52:17) i na rozprawie dnia 4 10 2016 r. (czas 00:24:49-00:41:29), zeznania świadka D. K. na rozprawie dnia 23 02 2015 r. (czas 01:37:26-02:04:20) i na rozprawie dnia 4 10 2016 r. (czas 00:07:24-00:24:49), zeznania świadka J. P. na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 00:23:19-01:16:19), zeznania pozwanego P. G. w charakterze strony na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:45:27-01:31:27), ) i na rozprawie dnia 4 10 2016 r. (czas 00:43:42-01:02:58).

W czasie gdy doszło do zalania mieszkaniem powoda nie było użytkowane mimo że zwykle powód na swoje potrzeby użytkował sypialnię i pokój gościnny, a na potrzeby (...) Sp. z o.o. salon, kuchnię, łazienkę i gabinet - miejsce biurowe. Na zewnątrz lokalu nie było informacji o działalności spółki (...).

Klucze do mieszkania miał znajomy powoda R. C.. Miał on sprawdzać mieszkanie, podlać kwiaty i odebrać korespondencję.

Na początku grudnia 2011 r. R. C. przybył do mieszkania i zauważył rozbity wazon. Stwierdził, że wszystkie drzwi są pozamykane i wyczuł zapach wilgoci. Zauważył ślady na ścianach i sufitach wskazujące na to, że woda spływała z góry i popękane tynki Tego samego dnia zawiadomił powoda o stanie mieszkania, który do mieszkania przyjechał tego samego dnia.

Po stwierdzeniu zalania spółka (...) nie prowadziła działalności w mieszkaniu powoda.

Dowód: zeznania świadków na rozprawie dnia 24 11 2014 r.: R. C. (czas 00:26:50-00:53:57), R. L. (czas 02:10:50-03:42:37), zeznania świadków na rozprawie dnia 23 02 2015 r.: W. P. (czas 00:22:57-01:03:45), K. K. (1)

(czas 02:05:03-02:36:52), A. P. (czas 02:37:24-02:50:32), zeznania powoda na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 01:21:36-02:07:16) ) i na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:03:07-00:45:27).

Przyczyną pęknięcia wężyka doprowadzającego ciepłą wodę do umywalki w łazience mieszkania pozwanej była jego wada materiałowa. Nie były nią wadliwa lub nadmierna eksploatacja jak i wadliwe wykonawstwo robót instalacyjnych.

Dowód: opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa E. K. k. 967-984, opinia ustna uzupełniająca na rozprawie dnia 9 11 2017 r. (czas 00:06:11-00:55:23).

Powód zgłosił szkodę pozwanemu (...) S.A.. udzielającemu ochrony ubezpieczeniowej pozwanej E. P.. W związku ze zgłoszeniem sporządzono protokół szkody.

Pismem z dnia 19 stycznia 2012 r. pozwany (...) odmówił wypłaty odszkodowania z uwagi na brak bezprawnego i zawinionego zachowania ubezpieczonego powodującego szkodę. Lokal był użytkowany przez osoby trzecie, a zgodnie z art. 681 k.c. to te osoby powinny dokonywać drobnych nakładów w postaci napraw instalacji i urządzeń zapewniających dopływ i odpływ wody. Stanowisko to ubezpieczyciel podtrzymał w piśmie z 29 05 2012 r.

Wartość szkody ubezpieczyciel ustalił na kwotę 18 032,67 zł.

Dowód: protokół szkody k. 10-12, 385-386, 846-848, pisma (...): z dnia 19 01 2012 r. k. 34-35, z dnia 29 05 2012 r. k. 38-39, kosztorys k. 295-313, zeznania powoda na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 01:21:36-02:07:16) ) i na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:03:07-00:45:27).

Powód wnosił o zabezpieczenie dowodu z oględzin należącego do niego lokalu przez biegłego sądowego na okoliczność wyceny i oszacowania strat po zalaniu.

Wniosek ten został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ z dnia 10 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie IC0526/11.

Dowód: wniosek o zabezpieczenie dowodu k. 457-457v, postanowienie z dnia 12 01 2012 r. k. 458, zeznania powoda na rozprawie dnia 30 03 2015 r. (czas 01:21:36-02:07:16) ) i na rozprawie dnia 13 05 2015 r. (czas 00:03:07-00:45:27).

Powód zawiadzał do próby ugodowej pozwanych E. P., (...) oraz P. G. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...). Na rozprawie przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w dniu 10 sierpnia 2012 r. pełnomocnik pozwanego ubezpieczyciela odmówił uznania swej odpowiedzialności, zaproponował jednak ugodę na kwotę 18 000 zł. bez przesądzania zasady odpowiedzialności. Pozwana P. przystąpiła na taką propozycję, ale do ugody nie doszło z uwagi na brak zgody powoda.

Dowód: protokół z dnia 10 08 2012 r. k. 14-15 akt.

Pismem z dnia 1 lutego 2012 r. (...) Sp. z o.o. wezwała powoda, w związku z bezterminowym wypowiedzeniem umowy najmu, do uregulowania należnej sumy za okres sześciu miesięcy – 22 200 zł.

W dniu 5 listopada 2012 r. powód zapłacił na rachunek (...) Sp. z o.o. kwotę 24 398,10 zł. określając jako tytuł wpłaty: wezwanie z dnia 28 09 2012 r. za bezterminowe wypowiedzenie umowy najmu lokalu wraz z odsetkami.

Dowód: pismo z dnia 1 02 2012 r. k. 32, dowód wpłaty k. 33 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt, zeznań świadków: R. C., K. P., R. L., W. P., D. K., K. K. (1), A. P., J. P.. Ustalenia poczyniono także na podstawie zeznań powoda przesłuchanego w charakterze strony oraz zeznań pozwanego P. G. w charakterze strony. Sąd poczynił ustalenia na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa E. K..



Na podstawie zeznań powoda przesłuchanego w charakterze strony na rozprawach 30 marca 2015 r. i 13 maja 2015 r. ustalono okoliczności dotyczące korzystania z mieszkania powoda przez spółkę (...) oraz okoliczności dotyczące zawarcia i wykonywania umowy najmu zawartej przez powoda z tą spółką, a także okoliczności dotyczące czasu dowiedzenia się powoda o zalaniu, zgłoszenia roszczeń ubezpieczycielowi pozwanej oraz czynności dokonanych celem utrwalenia stanu mieszkania powoda po zalaniu. Z zeznań powoda wynika także, że D. K. pokazywał mu szafkę w łazience, gdzie miał znajdować się wężyk, którego pęknięcie spowodowało zalanie z tym, że powód już tego wężyka nie widział. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami świadków D. K., K. P., R. C. i J. P..

Sąd nie czynił natomiast ustaleń dotyczących stanu lokalu powoda przed i po zalaniu z uwagi na brak zasady odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych i tym samym brak konieczności ustalenia wysokości szkody, o czym będzie mowa niżej.

Na podstawie zeznań pozwanego P. G. przesłuchanego na rozprawach dnia 13 maja 2015 r. i 4 października 2016 r. ustalono okoliczności dotyczące umowy najmu zawartej z J. P., stanu lokalu w momencie przejścia go przez pozwanego, sposobu korzystania z lokalu, czasu powiadomienia pozwanego o zalaniu i podjętych przez niego działań. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami świadków D. K., K. P. i J. P..

Na podstawie zeznań świadka R. C. przesłuchanego na rozprawie dnia 24 listopada 2014 r. ustalono okoliczności, w jakich powód dowiedział się o zalaniu. Świadek zeznał także, że powód mówił mu, że do zalania miało dojść na skutek pęknięcia węża doprowadzającego wodę do pralki lub innego węża w mieszkaniu powyżej (adnotacja 00:36:23). Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zgodne z zasadami doświadczenia życiowego oraz z zeznaniami powoda i świadków K. P. oraz D. K..

Natomiast Sąd nie czynił ustaleń na podstawie dalszych zeznań świadka dotyczących stanu mieszkania powoda i jego wyposażenia przed zalaniem i skutków zalania, gdyż wobec braku zasady odpowiedzialności pozwanych za powstałą szkodę zeznania w tym zakresie nie były przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na podstawie zeznań świadka K. P. przesłuchanego na rozprawach 24 listopada 2014 r. i 4 października 2016 r. ustalono okoliczności zalania oraz to, że D. K. niezwłocznie po stwierdzeniu zalania zebrał wodę oraz to, że zarówno świadek jak i D. K. widzieli wężyk doprowadzający wodę do umywalki, na którym był ślad pęknięcia. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami D. K..

Świadek K. P. zeznał także na okoliczności dotyczące stanu mieszkania pozwanej po zalaniu i stanu mieszkania powoda, w którym był kilka miesięcy później. Zeznania te nie stanowiły podstawy ustaleń Sądu wobec braku zasady odpowiedzialności pozwanych.

Na podstawie zeznań świadka R. L. przesłuchanego na rozprawie dnia 24 listopada 2014 r. ustalono okoliczności dotyczące korzystania z mieszkania powoda przez spółkę (...) oraz okoliczności dotyczące zawarcia i wykonywania umowy najmu zawartej przez powoda z tą spółką, a także okoliczności dotyczące zapłaty kary umownej. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami powoda oraz zgromadzonymi dokumentami.

Sąd nie czynił natomiast ustaleń dotyczących stanu lokalu powoda przed i po zalaniu z uwagi na brak zasady odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych i tym samym brak konieczności ustalenia wysokości szkody.

Na podstawie zeznań świadków W. P., K. K. (1) i A. P. przesłuchanych na rozprawie dnia 23 lutego 2015 r. ustalono jedynie sposób korzystania z mieszkania przez powoda i jego rodzinę oraz przez spółkę (...). Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako wzajemnie zbieżne i zbieżne z zeznaniami powoda i świadka R. L.. Podobnie jak w przypadku wyżej opisanych zeznań świadków, Sąd nie czynił ustaleń dotyczących stanu lokalu powoda przed i po zalaniu z uwagi na brak zasady odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych i tym samym brak konieczności ustalenia wysokości szkody. Z tej też przyczyny na rozprawie dnia 30 marca 2015 r. oddalono wniosek powoda o ponowne przesłuchanie świadka W. P. zgłoszony w piśmie z dnia 11 marca 2015 r. (k. 660).

Na podstawie zeznań świadka D. K. przesłuchanego na rozprawach dnia 23 lutego 2015 r. i 4 października 2016 r. ustalono okoliczności dotyczące sposobu korzystania przez świadka z mieszkania, stwierdzenia zalania, sposobu usunięcia wody z mieszkania zajmowanego przez świadka, działań podjętych w celu powiadomienia o zaistniałej awarii. Ustalono także stan instalacji doprowadzającej wodę do umywalki w łazience przed zalaniem. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako konsekwentne i zbieżne z zeznaniami świadka K. P. oraz J. P. i z opinią biegłego E. K..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. P. przesłuchanego na rozprawie dnia 30 marca 2015 r. Na podstawie jego zeznań ustalono stan techniczny lokalu, szczególnie instalacji doprowadzającej wodę do umywalki w łazience, przed zalaniem, sposób i intensywność korzystania z mieszkania przed zalaniem, relacje pomiędzy świadkiem i najemcą P. G. i sposób postępowania po zalaniu. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami świadków K. P. i D. K. oraz opinią biegłego E. K..

Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt w toku postępowania szczegółowo wymienionych przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń faktycznych. Dowód z tych dokumentów przeprowadzono na rozprawie dnia 9 listopada 2017 r. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do swej wiarygodności.

Sąd nie dał wiary dowodom z dokumentów, co do których powód twierdził jakoby otrzymał od spółki (...) wynagrodzenie z tytułu umowy najmu zawartej dnia 31 stycznia 2011 r. Na tę okoliczność powód złożył historię rachunku bankowego (...) Sp. z o.o. za okres od 2 do 23 stycznia 2012 r. oraz dwa potwierdzenia przelewu na kwoty 30 000 zł. i 7 000 zł. (k. 631-633). Z przelewów tych wynika, że stanowiły one płatności do faktur o numerach w nich wymienionych ale z żadnego zapisu nie wynika aby były to faktury dotyczące czynszu najmu za lokal. Faktur tych powód nie złożył. Poza tym czynsz najmu za lokal za pierwsze miesiące najmu, który zgodnie z umową miał być zapłacony do końca stycznia 2012 r. powinien wynosić po 3 700 zł. brutto, a więc za jedenaście miesięcy kwotę 40 700 zł. brutto, a za styczeń 2012 r. kolejne 3 700 zł. brutto. Tymczasem przelewy opiewały na kwoty 30 000 zł. i 7 000 zł., a więc na kwotę w sumie niższą i nie pasującą do rozliczenia wierzytelności powoda. Powód tym samym swoich twierdzeń nie udowodnił, a ciężar dowodu w tym zakresie zgodnie z art. 6 k.c. na nim spoczywał.

Pozostałe dokumenty nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przede wszystkim jednak Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie opinii pisemnej i opinii ustnej uzupełniającej biegłego z zakresu budownictwa E. K..

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2017 r. (k. 949-949v) dopuszczono dowód z opinii tego biegłego na okoliczność ustalenia, czy zalanie mieszkania powoda na skutek pęknięcia wężyka doprowadzającego wodę do umywalki w łazience było spowodowane wadą materiałową tego wężyka, uszkodzeniem na skutek wadliwej eksploatacji (w tym umieszczeniem w szafce pod umywalką), czy też w chwili wydawania opinii nie było możliwym ustalenie przyczyny pęknięcia wężyka.

Na podstawie tego postanowienia biegły E. K. sporządził opinię pisemną (k. 967-984). Opinia została sporządzona na podstawie akt sprawy, w szczególności po analizie zeznań świadków oraz protokołów szkody z dnia 25 listopada i 14 grudnia 2011 r., oraz oględzin w mieszkaniu pozwanej. Biegły dokonał oględzin w szafce pod umywalką w łazience stwierdzając, że obecnie nie ma rozróżnienia w wyglądzie złączy elastycznych na zimną i ciepłą wodę z siecią wodociągową w budynku. Jedno z tych złączy doprowadzające do umywalki ciepłą wodę uległo uszkodzeniu i było wymieniane. Drugie pozostaje w użytkowaniu bez wymiany. Oba przewody z elastycznych złączy wodociągowych są przewodami stosowanymi typowo i powszechnie i stanowią rurkę gumową z elastycznym opłotem stalowym nierdzewnym z nakrętką z wprasowaną uszczelką gumową i śrubą dociskającą. Mają długość około 30 cm i średnicę 1/2 cala.

Biegły dokonał także oględzin takiej samej instalacji pod zlewozmywakiem w kuchni i stwierdził, że stan ich nie budzi zastrzeżeń, a roboty instalacyjne w całym lokalu wykonano profesjonalnie. Dotyczy to w szczególności lokalizacji,

układu, prowadzenia połączeń gwintowanych oraz właściwego doboru materiałów i elementów wchodzących w skład instalacji.

Dokonując oględzin biegły wykonał trzy zdjęcia załączone do opinii (k. 984). Zdjęcie nr 1 obrazuje warunki wewnątrz szafki umywalkowej nad półką. Znajdujące się nad półką wężyki złączy elastycznych zimnej i ciepłej wody przylegają do ściany i są osłaniane urządzeniem syfonowym odpływu kanalizacyjnego z umywalki. Zatem są chronione przed ewentualnym uszkodzeniem natury mechanicznych oddziaływań przez przechowywane na półce przedmioty. Biegły wskazał, że wystąpienie takich oddziaływań uzewnętrzniliby się najpierw na osłonie syfonem, a takowych stan powierzchni syfonu i jego przyległości instalacyjnych nie wykazuje.

Biegły dokonał także oględzin takiej samej instalacji pod zlewozmywakiem w kuchni, co utrwalił na zdjęciu nr 3. Stwierdził, że funkcjonuje tu identyczne rozwiązanie instalacyjne armatury zasilania w zimną i ciepłą wodę. Identyczne są wężyki złączy elastycznych dla zimnej i ciepłej wody, różniące się tylko zwiększoną długością i przylegającym udziałem innych giętko układających się przewodów o funkcji kanalizacyjnej i z tworzywa sztucznego.

Biegły odwołał się do wypowiedzi D. K. uczestniczącego w oględzinach, który twierdził, że powstałe uszkodzenie wężyka ciepłej wody objawiało się jako pęknięcie wężyka w miejscu jego łukowatego wygięcia w układzie wężyka pod umywalką, który był podobny w ukształtowaniu, jakie aktualnie wykazuje wymieniony na nowy wężyk uwidoczniiony na fotografii nr 2. Biegły ustalił, że okres eksploatacji wężyka, który uległ uszkodzeniu do czasu uszkodzenia wynosił blisko trzy lata, a eksploatacja lokalu i jego urządzeń z zakresu armatury wodociągowej była mało intensywna. Pod względem odporności na zużycie tego rodzaju wężyki są dostosowane do eksploatacji w lokalach wielopokojowych z wieloosobową rodziną, co przy zainstalowaniu w lokalu jednopokojowym i przy jednoosobowym używaniu niewspółmiernie wydłuża odporność wężyka na zużycie. Z kolei ochronę wężyka przed zewnętrznym, mechanicznym uszkodzeniem stanowi obudowa przez przystawną do ściany szafkę, w której umiejscowiono przylegające do ściany wężyki, dystans do półki poniżej w szafce i osłona przez pękate kształtem urządzenie syfonowe. Należy chronić one wężyki przed uszkodzeniami mechanicznymi w warunkach przechowywania i przemieszczania w szafce i na półce poniżej wężyków przedmiotów gospodarstwa domowego, ochrony czystości. Sama konstrukcja wężyka zbrojona elastycznym oplotem od zewnątrz osłaniającym gumową rurkę stanowi taką ochronę. Pozwala ona przy tym na elastyczne układanie się wężyka z wygięciami łukowymi w połączeniu z armaturą umywalki.

Biegły wskazał, że producenci zastrzegają trwałość wężyków na okres 5 lat przy znacznej intensywności użytkowania. Odwołując się do swej praktyki zawodowej biegły wskazał, że trwałość tego rodzaju wężyków w mieszkaniach przekracza okres dziesięcioletni.

Konkludując biegły ustalił, że przyczyną pęknięcia wężyka doprowadzającego ciepłą wodę do umywalki w łazience mieszkania pozwanej była jego wada materiałowa. Wykluczył wadliwą eksploatację jak i wadliwe wykonawstwo robót instalacyjnych.

Wobec żądania powoda dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego (k. 1056) Sąd wezwał biegłego na rozprawę w dniu 9 listopada 2017 r. celem wydania ustnej opinii uzupełniającej. Na rozprawie biegły podtrzymał opinię pisemną. Dodatkowo stwierdził, że nie było potrzeby, z uwagi na istniejący w tym miejscu układ instalacji, aby wężyki od ciepłej i zimnej wody były różnej długości oraz, że oferowane na rynku wężyki są uniwersalne i nie ma rozgraniczeń, co do używanych do ciepłej i zimnej wody. Biegły wskazał, że podatność na uszkodzenia wężyka jest większa, jeśli on luźno odstaje, co nie ma miejsca w tym przypadku, bo wężyki przylegają do ściany i są chronione przez syfon, a dodatkowym elementem ochrony jest szafka.

Sąd uznał opinie biegłego K. za całkowicie wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Wbrew stanowisku powoda, biegły był uprawniony do analizy dowodów, w tym dowodów osobowych, w zakresie koniecznym dla wykonania opinii. W postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego wskazano, że opinia ma być wydana na podstawie oględzin lokalu pozwanej oraz akt sprawy. Dopuszczając dowód z opinii biegłego Sąd miał świadomość, że biegły nie obejrzy uszkodzonego wężyka skoro nie został zachowany. Biegły jednak dokonując oględzin obejrzał drugi wężyk zainstalowany do umywalki w łazience, który był użytkowany przez taki sam czas jak wężyk uszkodzony i jest

użytkowany nadal. A na tej podstawie biegły był w stanie ocenić jakość wężyka, który uległ uszkodzeniu oraz możliwy sposób jego zainstalowania. Poprzez ocenę usytuowania umywalki w szafce oraz ocenę układu urządzeń służących do jej funkcjonowania był w stanie ocenić, czy do uszkodzenia wężyka mogło dojść na skutek uszkodzenia mechanicznego. Eliminując w ten sposób możliwą wadliwość zainstalowania i możliwość uszkodzenia mechanicznego biegły logicznie i przekonująco stwierdził, że przyczyną uszkodzenia wężyka była wada materiałowa. W tym zakresie biegły był uprawniony do odwołania się do zeznań świadków, szczególnie do stwierdzenia uczestniczącego w oględzinach D. K., że uszkodzenie to było pęknięciem w miejscu łukowatego wygięcia wężyka oraz do jego twierdzeń, że po stwierdzeniu zalania wężyk nie był poluzowany, a wcześniej na półce pod umywalką było sucho.

W tych okolicznościach, Sąd uznał opinie biegłego za wnikliwie, logiczne i należyście uzasadnione, a także za oparte na wiedzy i bogatym doświadczeniu zawodowym biegłego, a tym samym wiarygodne i całkowicie przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na rozprawie dnia 13 maja 2015 r. (adnotacja 01:36:41) pełnomocnik powoda cofnął zgłoszony w piśmie z dnia 18 sierpnia 2014 r. (k. 455) wniosek o zobowiązanie pozwanej E. P. do wskazania danych administratora budynku, w którym znajduje się lokal powoda i o podanie informacji o wysokości ciśnienia wody dostarczanej do mieszkań w miesiącu listopadzie 2011 r. Na tej samej rozprawie Sąd pominął ten wniosek dowodowy (adnotacja 01:48:07).

W tym miejscu wskazać jedynie należy, że pominięcie tego wniosku dowodowego przez Sąd w składzie uprzednio rozpoznającym sprawę było zbędne z uwagi na cofnięcie tego wniosku przez powoda. Poza tym powód jako właściciel mieszkania miał wiedzę, co do tego kto jest administratorem nieruchomości wspólnoty, do której należy. Dodatkowo informacja o wysokości ciśnienia wody dostarczanej do lokali w budynku przy ul. (...) nie miałaby żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro żaden z pozwanych nie był odpowiedzialny za prawidłowość dostaw wody do poszczególnych lokali, w tym parametry ciśnienia bezpiecznego dla instalacji wodnej w lokalach.

Sąd nie poczynił ustaleń na podstawie prywatnej opinii W. B. (2) (k. 16-22, 849-855) sporządzonej na prywatne zlecenie powoda. W opinii ustalił zakres szkody w mieszkaniu powoda oraz wartość prac remontowych i odtworzenia wyposażenia mieszkania na kwotę 227 984,17 zł. Nie czyniono też ustaleń na podstawie prywatnej opinii W. B. (2) (k. 609-613), w której ustalił zakres szkody w mieszkaniu powoda oraz wartość prac remontowych i odtworzenia wyposażenia mieszkania na kwotę 226 457,17 zł.

Nie czyniono także ustaleń na podstawie zeznań świadka W. B. (2) autora obu opinii prywatnych przesłuchanego na rozprawie w dniu 23 lutego 2015 r. Zeznania te dotyczyły bowiem stanu wyposażenia i standardu lokalu powoda przed zalaniem oraz skutków zalania i szkód zarówno w samej substancji lokalu jak i w jego wyposażeniu. Zeznania i dokumenty prywatne nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro Sąd uznał, iż brak jest zasady odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych i tym samym brak konieczności ustalenia wysokości szkody.

Z tego też powodu na rozprawie dnia 30 marca 2015 r. oddalono wnioski powoda o ponowne przesłuchanie świadka W. B. (2) zgłoszone w pismach z dnia 2 marca 2015 r. (k. 649) i 11 marca 2015 r. (k. 660).

Sąd nie poczynił ustaleń na podstawie zeznań świadka J. K. przesłuchanego na rozprawie dnia 24 listopada 2014 r. Świadek ten był jedynie w mieszkaniu pozwanej. Nie był w mieszkaniu powoda, a jedynie z jego żoną rozmawiał w drzwiach. Nie miał wiedzy na temat umów dotyczących mieszkania pozwanej i powoda oraz sposobu wykorzystywania mieszkania powoda, szczególnie na działalność gospodarczą. Wobec braku zasady odpowiedzialności pozwanych, jego zeznanie nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na rozprawie dnia 13 maja 2015 r. Sąd rozpoznający sprawę w poprzednim składzie dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia rodzaju i rozmiaru szkód powstałych w mieszkaniu powoda na skutek zalania w dniu 22 listopada 2011 r. oraz ich wyceny (adnotacja 01:48:07). W wykonaniu tego postanowienia opinię pisemną sporządził biegły S. K. (k. 754-768). Biegły ten wydał opinię ustną uzupełniającą na rozprawie dnia 7 lipca 2016 r., a pismem z dnia 12 lipca 2016 r. sprostował wyliczenie wysokości szkody (k. 876-879).

Ostatecznie Sąd w składzie wydającym wyrok w tej sprawie nie poczynił ustaleń na podstawie opinii biegłego K.. Dowód ten uznał za zbędny dla rozstrzygnięcia skoro po dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego E. K. uznał, że żadnemu z pozwanych nie można przypisać winy za zalanie mieszkania powoda. Wobec braku zasady odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych zbędnym było bowiem ustalanie wysokości szkody.

Na rozprawie dnia 9 listopada 2017 r. oddalono wszystkie wcześniej nieuwzględnione wnioski stron. W ten sposób oddalono wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z akt IC0526/11 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ (k. 456) ponowiony na kartach 608 i 628. Akta tej sprawy dotyczyły wniosku powoda o zabezpieczenie dowodu z oględzin mieszkania powoda. Ponieważ jednak wniosek o zabezpieczenie dowodu został oddalony, co wynikało niewątpliwie ze złożonych przez powoda do akt dokumentów, Sąd uznał ten dowód za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oddalono także wnioski pozwanego P. G. (k. 321v) o zobowiązanie powoda do złożenia umowy ubezpieczenia lokalu przy ul. (...) oraz rachunków na zakup mebli i wyposażenia, które to dowody były bezprzedmiotowe z uwagi na brak zasady odpowiedzialności pozwanych i wobec tego brak konieczności ustalania wysokości szkody. Poza tym powód w toku procesu twierdził, że rachunków nie posiada, a ubezpieczenie mieszkania zostało zawarte tylko w zakresie koniecznym dla banku kredytującego zakup lokalu.

Z tych samych przyczyn oddalono wniosek pozwanego (...) o zobowiązanie powoda do przedstawienia umowy ubezpieczenia mieszkania (k. 528), dowodów zakupu mebli i wyposażenia oraz od zakładu ubezpieczeń polisy ubezpieczenia mieszkania i informacji o odszkodowaniu wypłaconym powodowi (k. 529).

Roszczenia powoda wywiedzione przeciwko wszystkim pozwany nie są zadane.

Powód domagał się odszkodowania za szkodę w jego mieszkaniu spowodowaną przelaniem się wody z mieszkania pozwanej E. P..

Na rozprawie dnia 7 lipca 2016 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że przyczyną zalania mogły być pęknięcie wężyka, brak jego należytej konserwacji i brak należytej konserwacji całej instalacji. Wskazał też, że nie można wykluczyć, iż awaria miała miejsce na skutek niedokręcenia wężyka (adnotacja 01:51:09). Powód domagał się także informacji od administratora nieruchomości, w której znajdują się oba lokale dotyczącej ciśnienia wody dostarczanej do lokali w listopadzie 2011 r. ale ostatecznie na rozprawie dnia 13 maja 2015 r. wniosek ten cofnął.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń jednoznacznie wynika, że przyczyną zalania mieszkania powoda było pęknięcie wężyka doprowadzającego ciepłą wodę do umywalki w łazience w mieszkaniu pozwanej i na skutek tego niekontrolowany wyciek wody, która przelała się do mieszkania powoda. Świadczą o tym zeznania świadków D. K. i K. P., którzy pęknięty wężyk widzieli. Szczególnie istotne są zeznania D. K. mieszkającego w czasie zalania w mieszkaniu pozwanej, który jako osoba nie będąca stroną procesu nie był zainteresowany jego wynikiem. Przesłuchiwany przed Sądem zeznał, że wężyk pod umywalką był pęknięty, a w czasie oględzin w obecności biegłego uściślił, że pęknięcie to miało miejsce na łukowatym wygięciu wężyka. Takie też informacje od początku świadek K. przekazywał powodowi, co wynika z zeznań powoda i odwołującego się do wiedzy powoda świadka R. C.. Taka przyczyna zalania wynika także z zeznań świadka K. P., który opisał w zeznaniach przed Sądem to uszkodzenie jako dziurę.

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. (IIICZP63/12 Lex1271658) 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.

W uzasadnieniu tej uchwały SN dokonał szczegółowej analizy wcześniejszego orzecznictwa wskazując, że pod rządami Kodeksu zobowiązań sądy w takim wypadku stosowały przepis art. 150 k.z odpowiadający treścią obecnie obowiązującemu przepisowi art. 433 k.c.

W kolejnych jednak orzeczeniach Sąd Najwyższy od takiej wykładni odstąpił. W uchwale z dnia 12 lutego 1969 r., (IIICZP3/69, OSNCP 1969, nr 7-8, poz. 130) przyjął, że art. 433 k.c. nie ma zastosowania do odpowiedzialności za szkodę spowodowaną przelaniem się wody z lokalu z wyższej kondygnacji do lokalu niżej położonego. W uzasadnieniu odwołującym się do wykładni językowej art. 433 k.c. Sąd Najwyższy uznał, że unormowany w tym przepisie stan faktyczny dotyczy sytuacji, w której osoba zajmująca pomieszczenie wyrzuca z niego jakiś przedmiot lub wylewa jakiś płyn albo, gdy przedmiot z pomieszczenia spada. Wyrzucenie, wylanie lub spadnięcie następuje z pomieszczenia na zewnątrz, a szkoda jest bezpośrednim skutkiem tego działania i następuje również na zewnątrz pomieszczenia. Wylanie się wody wewnątrz pomieszczenia nie jest natomiast wylaniem z pomieszczenia w rozumieniu art. 433 k.c., takiej więc sytuacji przepis ten nie obejmuje. Stanowisko to zostało podtrzymane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1980 r., (ICR295/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 151), w którym wskazano, że odmiennej wykładni art. 433 k.c. nie mogą uzasadniać zaszłe w ostatnich dziesiętkach lat przemiany dotyczące urządzania pomieszczeń w wielolokalowych domach, okoliczność ta była bowiem znana ustawodawcy w chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego. Jeśli mimo to nadał art. 433 k.c. tradycyjne brzmienie, to fakt ten wskazuje na jego wolę, aby *actio de effusis et deiectis* miała tradycyjną treść. Odpowiedzialnością z tytułu ryzyka za szkody wyrządzone niesprawnym działaniem urządzeń technicznych, w które wyposażone są lokale, powinny być obciążone wyspecjalizowane przedsiębiorstwa, nadzorujące ich eksploatację, a nie osoby zajmujące pomieszczenia, w których te urządzenia się znajdują.

Również w wyroku z dnia 5 marca 2002 r., (ICKN115/99, OSP 2003, nr 1, poz. 5) Sąd Najwyższy uznał, że art. 433 k.c. nie ma zastosowania do odpowiedzialności za szkody spowodowane przelaniem się wody w budynku z lokalu położonego wyżej do lokalu usytuowanego niżej. Zdaniem Sądu Najwyższego, wykładnia literalna przepisu wyłącza możliwość objęcia jego hipotezą przypadków "wylania się" (bez czyjś bezpośredniego zamiaru) lub wylania, wyrzucenia czy spadnięcia przedmiotu bez skutku w postaci przemieszczenia poza obręb zajmowanego pomieszczenia. Powtórzony został argument odwołujący się do intencji ustawodawcy w chwili uchwalania kodeksu cywilnego. Uznano również, że ewentualne trudności poszkodowanego w dochodzeniu wyrównania szkody powstałej w wyniku zalania nie mogą stanowić uzasadnienia dla odstąpienia od wykładni językowej przepisu art. 433 k.c. na rzecz wykładni celowościowej prowadzącej do wniosków odmiennych. Także w najnowszym orzecznictwie, w uchwale z dnia 18 lipca 2012 r., (IIICZP 41/12, OSNC 2013, nr 3, poz. 28), Sąd Najwyższy uznał, że art. 433 k.c. nie stanowi podstawy odpowiedzialności za szkodę spowodowaną wylaniem wody w budynku z lokalu do innego lokalu. W uzasadnieniu uchwały powtórzone zostały dotychczasowe argumenty, a ponadto wskazano na nieproporcjonalny rygoryzm rozwiązania zamieszczonego w art. 433 k.c. z perspektywy osoby zajmującej pomieszczenie, w którym doszło do wylania się wody, niemogącej w wielu przypadkach przeciwdziałać takim zdarzeniom. Za istotny argument, wynikający z wykładni systemowej, przemawiający za wykluczeniem art. 433 k.c. jako podstawy odpowiedzialności za szkody spowodowane przelaniem się wody uznano jego pozycję w strukturze regulacji odpowiedzialności deliktowej, którą w polskim prawie jest zasada winy. Przepis ten stanowi regulację szczególną, co pociąga za sobą konieczność interpretowania go w sposób ścisły.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Najwyższy wskazał, że należy także zwrócić uwagę, że pomimo równorzędnego ukształtowania w kodeksie cywilnym odpowiedzialności na zasadzie winy i zasadzie ryzyka, zasada winy ma jednak znaczenie podstawowe i znacznie większy zakres zastosowania. Odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, jest w przeciwieństwie do odpowiedzialności na zasadzie winy, ograniczona do ściśle określonych w ustawie wypadków. Wybór zasady ryzyka oznacza istotne uprzywilejowanie poszkodowanego i znacząco zwiększa zakres odpowiedzialności osoby objętej tym reżimem. Z tego względu rozszerzająca wykładnia przepisu, dokonywana w celu rozciągnięcia jego hipotezy na wypadki w nim nieuregulowane, powinna być dokonywana wyjątkowo, przy uwzględnieniu proporcji pomiędzy ochroną interesów poszkodowanego i osoby odpowiedzialnej za szkodę. Uznanie, że art. 433 k.c. obejmuje także wypadek wyrządzenia szkody przez przelanie się wody czy innej cieczy pomiędzy kondygnacjami wewnątrz budynku, wymagałoby dokonania wykładni rozszerzającej, czego nie uzasadnia potrzeba

wzmózonej ochrony osób zamieszkałych w tym samym budynku. Skoro zatem art. 433 k.c. nie obejmuje takiego wypadku, jego zastosowanie mogłoby nastąpić jedynie przez analogię, w razie uznania, że istnieje w tym zakresie luka w prawie. Takie założenie nie jest jednak uzasadnione, skoro ustawa zawiera w postaci art. 415 k.c. regulację, znajdującą do omawianego wypadku zastosowanie.

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 E. P.. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przypisanie jej zawinienia w jakimkolwiek stopniu. Z poczynionych ustaleń wynika, że mieszkanie pozwanej było nowe, jego użytkowanie rozpoczęło się w roku 2009. Przed udostępnieniem go pozwanemu P. G., a następnie pozwanemu (...), było użytkowane przez okres około roku. Korzystał z niego w okresie letnim syn pozwanej J. P., i poza tym okresem było wynajmowane. Jest to mieszkanie jednopokojowe, a więc nie mogła go zajmować duża liczba osób. Od 1 września 2010 r. było wykorzystywane przez fizjoterapeutę drużyny (...) D. K., który mieszkał sam. Z opinii biegłego E. K. wynika, że okres trwałości tego rodzaju wężyków jak zamontowane przy umywalce w łazience wynosi około pięciu lat, a w praktyce w lokalach mieszkalnych do dziesięciu lat, przy czym wężyki te są dedykowane do używania przez wieloosobowe rodziny. Z opinii biegłego wynika, że wężyk, który następnie pękł nie był eksploatowany intensywnie. Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd pogląd biegłego podziela, a wskazać trzeba, że to na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia okoliczności przeciwnej, czemu powód nie sprostał.

Z zebranych w sprawie dowodów wynika także, że mieszkanie zostało przekazane pozwanemu P. G., a następnie (...) w dobrym stanie technicznym. Potwierdził to P. G. w umowie zawartej z J. P. w dniu 30 sierpnia 2010 r. stwierdzając, że jako najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie zgłosił zastrzeżeń. Z opinii biegłego, który oglądał drugi wężyk przy umywalce w łazience zamontowany w tym samym czasie, co uszkodzony oraz wężyki przy zlewozmywaku w kuchni, wynika, że i obecnie są one w dobrym stanie technicznym, a prace instalacyjne zostały wykonane prawidłowo – profesjonalnie. Z kolei z zeznań świadka D. K. wynika, że w czasie, gdy stwierdził zalanie wężyk ciepłej wody był prawidłowo dokręcony. W tych okolicznościach brak jest podstaw do przypisania pozwanej E. P. winy w doprowadzeniu do zalania mieszkania powoda.

Pozwany (...) S.A. udzielał pozwanej P. ochrony ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym.

Zgodnie z przepisem art. 822 k.c., przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony (par. 1). Uprawniony do odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej może dochodzić roszczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela (par. 4).

Skoro odpowiedzialność odszkodowawcza ubezpieczyciela istnieje w granicach odpowiedzialności ubezpieczającego lub ubezpieczonego, to brak odpowiedzialności tych osób skutkuje brakiem odpowiedzialności ubezpieczyciela. Skoro, więc pozwanej P. nie można przypisać odpowiedzialności odszkodowawczej, to takiej odpowiedzialności nie ponosi pozwany (...) S.A.

Brak jest podstaw do przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej pozostałym pozwanym najemcom lokalu nr (...) przy ul. (...) w G..

Pozwana przekazała pozwanemu P. G. lokal mieszkalny w dobrym stanie technicznym, co wynika z postanowienia umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2010 r. przywołanego wyżej. Z kolei ten pozwany w dniu 11 sierpnia 2010 r. zawarł z (...) S.A. umowę najmu dotyczącą dwudziestu jeden lokali w tym lokalu pozwanej P., który miał być wydany najemcy w dniu 1 września 2010 r. i tak też się stało. W mieszkaniu zamieszkał D. K.. Wprawdzie w toku procesu pełnomocnik pozwanej P. podnosił, że nie wyrażał zgody na podnajem lokalu ale w ocenie Sądu, nie skutkuje to nieważnością umowy z 30 sierpnia 2010 r., gdyż J. P. wiedział, że lokal jest użytkowany przez inną osobę niż P. G..

Z zeznań świadka D. K. wynika, że zajmowany przez niego lokal był w dobrym stanie technicznym, nie było żadnych problemów z wodą ani problemów z umywalką w łazience, a półka pod syfonem i wężykami była sucha. Z przywołanej wyżej opinii biegłego K. wynika zaś, że inne wężyki montowane w tym samym czasie są i obecnie w dobrym stanie technicznym.

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 umywalk 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.

Jednakże jak wynika z poczynionych ustaleń lokal pozwanej, a szczególnie umywalka w łazience wraz z armaturą jej służącą były w dobrym stanie technicznym i nie wymagały ani bieżących napraw ani wymiany, a wężyk, który uległ awarii był eksploatowany krócej niż wynika to ze wskazań producenta do dokonania wymiany.

W ocenie Sądu, awaria wężyka była zdarzeniem nagłym i nieprzewidywalnym i doszło do niej na skutek wady materiałowej, której nie było można przewidzieć. Dlatego także roszczenia przeciwko pozostałym pozwanym nie są zasadne.

W toku postępowania powód podnosił, że nie został zawiadomiony o zalaniu bezpośrednio po zdarzeniu, co zwiększyło rozmiar szkody, gdyż woda wchłonęła się w okładziny zainstalowane w mieszkaniu i elementy jego wyposażenia. Powód nie wskazał jednak, któremu z pozwanych czyni w tym zakresie zarzut i w jakim stopniu spowodowało to większą nie szkody. Rzeczywiście powód o zalaniu dowiedział się na początku grudnia od R. C., a zalanie miało miejsce 22 listopada 2010 r.

W czasie, gdy doszło do zalania mieszkanie powoda nie było używane. Było jednak wynajęte spółce (...), której wspólnikiem i członkiem zarządu był m. in. powód, przy czym z umowy z dnia 31 stycznia 2011 r. wynika, że przedmiotem najmu było całe mieszkanie. Z zeznań świadków wynika, że faktycznie spółka korzystała z salonu, kuchni, łazienki i gabinetu – miejsca biurowego.

Z zawartej przez powoda umowy wynika, że najemca zobowiązał się do niezwłocznego powiadamiania wynajmującego o powstałych awariach, zwłaszcza o awariach instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej elektrycznej. Najemca zobowiązał się do ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody w lokalu spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem lub działaniem lub zaniechaniem osób współkorzystających z nim z lokalu.

Z przywołanych postanowień umowy wynika więc, że to najemca powoda miał sprawować pieczę nad lokalem i informować powoda o wszelkich awariach. Przyjął też na siebie odpowiedzialność odszkodowawczą za skutki swoich zaniechań. W ocenie Sądu to najemca powoda odpowiada za to, że powód o zalaniu dowiedział się około 10 dni po nim i za wynikłą stad szkodę. Takiej odpowiedzialności nie można zaś przypisać pozwanym.



Wskazać jeszcze należy, że świadek D. K. zebrał wodę zgromadzoną w mieszkaniu pozwanej, a także tego samego wieczora poszedł do mieszkania powoda, lecz nikogo nie zastał. O awarii wiedziała ochrona nieruchomości i świadek K. zostawił dla powoda wiadomość w ochronie. Pierwszą osobą, która mogła tę wiadomość odebrać był świadek R. C., bo to on jako pierwszy przybył do mieszkania. Wprawdzie powód przesłuchany jako strona twierdził, że nikt nie zawiadomił sąsiadów, którzy mieli do niego telefon, ale nie wykazał kim były te osoby i czy rzeczywiście przekazał komuś z sąsiadów numer telefonu. Powód twierdził także, że administracja nieruchomości posiadała jego adres mailowy i mimo tego nie został powiadomiony o zalaniu. Pozwani nie odpowiadają jednak za zaniechania podmiotu administrującego nieruchomością wspólnoty o ile miał on obowiązek zawiadamiania o takim zdarzeniu.

W ocenie Sądu, i w tym zakresie pozwanym nie można przypisać odpowiedzialności za ewentualne zwiększenie szkody powoda. Wobec braku zasady odpowiedzialności pozwanych w tym zakresie Sąd nie oceniał skuteczności podniesionego przez pozwanych zarzutu przyczynienia się powoda do zwiększenia szkody, chociaż w świetle poczynionych ustaleń wydaje się on zasadny.

Skoro zaś Sąd uznał roszczenia powoda wobec wszystkich pozwanych za nieusprawiedliwione, co do zasady, nie dokonywał ustalenia wysokości szkody.

Wobec tak poczynionych ustaleń i rozważań, Sąd w punktach 1-4 wyroku oddalił powództwo wobec wszystkich pozwanych jako bezzasadne, o czym orzeczono na podstawie przepisów art. 415 k.c., art. 681 k.c. i art. 822 par. 1 i 4 k.c. stosowanych, a contrario

W punktach 5 i 6 wyroku orzeczono o kosztach postępowania na podstawie przepisów art. 108 par. 1 i 2 k.p.c. oraz art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego na rzecz pozwanych P. G. i (...) orzeczono na podstawie spisów kosztów (k. 914 i 1085) z tym że Sąd uznał, że adekwatnym wynagrodzeniem w stosunku do skomplikowania sprawy i nakładu pracy pełnomocników będą kwoty po 7 200 zł. Pełnomocnikom pozostałych pozwanych przyznano wynagrodzenie według norm przepisanych w takiej samej wysokości. Wynagrodzenie ustalono na podstawie par. 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz par. 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W punkcie 6 wyroku pozostawiono Referendarzowi orzeczenie o kosztach opinii biegłych określając zasadę ich ponoszenia w całości przez powoda, albowiem w dacie wydania wyroku nie było prawomocne postanowienie w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia za udział w rozprawie w dniu 9 listopada 2017 r.