

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny – Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 4 kwietnia 2022 r. w G. sprawy z powództwa Ł. K. i M. K. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). J. S. 8 w G.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powódek Ł. K. i M. K. (1) na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). J. S. 8 w G. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć solidarnie od powódek Ł. K. i M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 66,86 zł (sześćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Ł. K. i M. K. (1) od 2012 r. są współwłaścicielkami prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...). J. S. 8/4 w G.. Budynek, w którym znajduje się w/w lokal jest stosunkowo nowy, inwestycja budowlana została oddana do użytku w 2011 r.

Okoliczność bezsporna

W lokalu mieszka M. K. z mężem i dzieckiem. Mąż powódki na przełomie lutego i marca 2020 r. zaczepił na klatce schodowej sąsiada mieszkającego nad nim (P. M. (1)) i powiedział, że ma u siebie zacieki na suficie. Sąsiad obejrzał zacieki w mieszkaniu powódek, powiedział mężowi powódki, że u niego nie widać żadnych niepokojących zjawisk. P. M. wymienił w łazience uszczelnienie silikonowe, zdjął jeden kafelek w miejscu potencjalnego przecieku i stwierdził, że jest tam u niego sucho. Później P. M. spotkawszy ponownie męża powódki dowiedział się, że problem nadal istnieje (raz jest lepiej, innym razem – gorzej). Aż do maja 2020 r. powódki ani P. K. mimo postępującego zawilgocenia nie zdecydowali się na dokonanie jakiegokolwiek odkrywki w łazience zajmowanego przez siebie lokalu numer (...). P. K. dalej sugerował, że problem wynika z przecieku w mieszkaniu P. M., co ostatecznie skłoniło P. M. do dokonania odkrywki w swojej łazience, sporządzenia specjalną kamerką nagrania miejsca rzekomego przecieku. Zarząd wspólnoty został po raz pierwszy zawiadomiony o problemie w mieszkaniu numer (...) dopiero w 21 maja 2020 r. (na adres e-mailowy administratora budynku) przez P. K. (2). Następnego dnia zaangażowany przez wspólnotę mieszkaniową inspektor ds. technicznych T. D. dokonał oględzin sugerując, że odpowiedzialność za przecieki ponosi częściowo właściciel lokalu numer (...), a częściowo – wspólnota. Wówczas jednak nie dokonano żadnych odkrywek.

Dowód: zeznania P. M., k. 179

e-mail, k. 80-81

notatka, k. 82

zeznania T. D., k. 178 verso

Jednak wobec braku dowodu na nieszczelność w ramach lokalu P. M. (po dokonanej tam odkrywce) P. K. zgodził się dokonać odkrywki w łazience lokalu numer (...), w wyniku czego okazało się, że przyczyną zawilgoceń był bądź całkowity brak bądź podwinięcie uszczelki włączeniu rury kanalizacyjnej (odprowadzającej nieczystości, w tym fekalia, z budynku). Taki wadliwy stan łączenia był wynikiem zaniedbań na etapie prowadzenia inwestycji budowlanej. Wspólnota mieszkaniowa nie miała żadnej obiektywnej możliwości wychwycenia tej nieprawidłowości, gdyż miejsce to było ukryte, trwale zabudowane. Dopiero ujawnienie się przecieków na powierzchni użytkowanego lokalu umożliwiło ustalenie przyczyny i usunięcie tej wady.

Dowód: opinia biegłego K. W., k. 221-222, 226-227

zeznania T. L., k. 177

zeznania T. D., k. 178 verso

### **Sąd zważył, co następuje:**

Opinia biegłego K. W. jest pełna, jasna i wewnętrznie niesprzeczna. Wniosek o niemożności ujawnienia przez pozwanego wady ukrytej jest logiczny i przekonujący. Nie ma technicznej możliwości „prześwietlenia” trwale zabudowanych wewnątrz budynków w sposób umożliwiający ujawnienie brak lub wadliwego umieszczenia uszczelki w instalacji kanalizacyjnej (drobny, miękki element). Nie ma też możliwości dokonywania inspekcji tych instalacji fizycznie, gdyż wiązałoby się nieakceptowalnym dla właścicieli cyklicznym rozbijaniem zabudowy lokali mieszkalnych. Sąd nie spotkał się z taką praktyką. Odpowiedzialność za wadę ewidentnie ponosi tylko i wyłącznie osoba lub podmiot wykonująca na etapie inwestycji budowlanej pierwotny montaż rur kanalizacyjnych w tym budynku.

Z materiału dowodowego wynika jasno, że przez stosunkowo długi czas po ujawnieniu bardzo kłopotliwych zawilgoceń (cuchnących przecieków fekaliami) ani powódki, ani P. K. nie zawiadomili wspólnoty mieszkaniowej ani administratora. P. K. przez kilka miesięcy sugerował odpowiedzialność sąsiada P. M. (jak się okazało – niezasadnie). Wspólnota przystąpiła do działania niezwłocznie do zgłoszeniu problemu (w maju 2020 r.), a więc również w tym zakresie nie można jej przypisać zwłoki. Należy podkreślić, że tu w ogóle nie chodziło o kwestię nagłej i prostej czynności naprawczej, jak np. w przypadku zamknięcia dostępnego miejsca otwartego źródła zalania (zamknięcie otwartego lub uszkodzonego zaworu itp.). Owe fekalia przeciekały niewielkimi ilościami niewątpliwie już od wielu lat (być może nawet od 2011), a ujawnienie się zewnętrznie dostrzegalnych dla mieszkańców lokalu numer (...) przykrych zjawisk (zacieki na ścianach, odór) było ostatnim etapem długoletniego nasiąkania ścian wilgocią pomieszaną z fekaliami. Potwierdza to zupełna degradacja mocowania okładzin glazurniczych łazienki (z zeznań H. R.) wykonującego remont świadka wynika, że wszystko to odpadało) oraz opisywany przez powódkę i jej męża odór. Nie można więc też stwierdzić jakiegokolwiek wadliwości postępowania wspólnoty po uzyskaniu informacji o zawilgoceniach. Sam P. K. początkowo kierował uwagę na sąsiada, a prawidłowe zdiagnozowanie przyczyn wymagało dość głębokiej ingerencji w zabudowę (tj. jej destrukcję) po stronie lokalu numer (...). P. K. nie skorzystał też z dobrej rady tego sąsiada, aby sprawę od razu zgłosić wspólnocie (vide k. 179 – zeznania P. M.). Tak naprawdę więc powódki mogły – przy innym spojrzeniu na problem – same znacznie szybciej ujawnić prawdziwą przyczynę: po prostu dokonując od razu głębokiej odkrywki w swojej łazience. Na ile one same uległy początkowej sugestii P. K., że odpowiedzialność ponosi P. M. – nie jest kwestią istotną dla wyniku niniejszego procesu. Należy przypomnieć, że jeszcze w lipcu 2020 r. wspólnota deklarowała swoją odpowiedzialność i gotowość pokrycia kosztów remontu lokalu powódek (k. 95), ale nie stanowi to żadnej podstawy do przypisania jej odpowiedzialności, skoro pogląd ten okazał się – co potwierdza wynik niniejszego procesu – błędny. Zdarzenie to było wyłącznie oświadczeniem wiedzy opartym na błędnych podstawach – nic ponadto (z pewnością nie rodziło sui generis abstrakcyjnego zobowiązania względem powódek, ex gratia itp.). Nie mniej widać wyraźnie, że wspólnota od początku podchodziła do problemu ze zrozumieniem i empatią. Warto też zwrócić uwagę, że

P. M. z własnej inicjatywy poniósł wymierne koszty zakupu urządzeń diagnostycznych, aby oddalić podejrzenie źródła zalania z jego lokalu, a gdyby nie to, ujawnienie prawdziwej przyczyny zawilgoceń mogło nastąpić jeszcze później i być może wiązałyby się ze zbędną rozbiórką zabudowy w łazience P. M..

Należy też podkreślić, że szkody w mieszkaniu powódek nie mają żadnego związku z problemem izolacji zewnętrznych ścian budynku (i związanymi z tym problemami w lokalu numer (...), co wyjaśnił świadek T. D.).

Zeznania świadków T. L., T. D., H. R., P. M. należy uznać za wiarygodne – opisują spójnie przebieg zdarzeń, w sposób zindywidualizowany. Zeznania P. K. są częściowo wiarygodne – nie dano wiary temu, że najpierw zgłosił zdarzenie (nie wiadomo w jaki konkretnie sposób) wspólnocie – a potem „z trzy dni nie było reakcji”. Nie ma żadnego innego dowodu, aby wcześniej niż data e-maila P. K. wspólnota (bądź administrator) została zawiadomiona o problemie. Zdaniem Sądu P. K. celowo wymyślił na potrzeby niniejszego procesu ową, rzekomo trzydniową zwłokę wspólnoty. Gdyby tak rzeczywiście było, z pewnością wspominałby o takiej zwłoce w swoim e-mailu (lub innych swoich pismach datowanych sprzed niniejszego procesu). W istotnej sprzeczności z treścią jego zeznań P. K. na rozprawie (oraz wiarygodnych zeznań P. M.) stoi też treść pisma z 28 czerwca 2020 r., w którym twierdzi on, że problem w ogóle pojawił się dopiero w maju 2020 r., oraz że zawiadomił zarząd wspólnoty dopiero po wizycie T. D.. Oba te elementy pisma są sprzeczne z całością materiału dowodowego i podważają w ogóle wiarygodność P. K., który w rozbieżny sposób przedstawia stan faktyczny w zależności od aktualnych potrzeb. Jedynym elementem z pisma P. K. z dnia 28 czerwca 2020 r., który potwierdził się w toku postępowania dowodowego w niniejszej sprawie jest fakt, że przyczyną zawilgoceń była zawinięta uszczelka pionu kanalizacyjnego stanowiąc „fuszerkę w wykonaniu dewelopera” na etapie budowy budynku i wieloletni, powolny proces degradacji ścian lokalu powódek (k. 46). Charakterystyczne jest to, że w swoich zeznaniach na rozprawie P. K. już zupełnie nie wspomina o podmiocie, którego we tym piśmie obciążył odpowiedzialnością za zdarzenie, a nawet w ogóle nie zeznaje o faktycznej przyczynie zawilgoceń, odwołując się tylko bardzo lakonicznie do oświadczenia wspólnoty „o przyznaniu się do winy”.

Zeznania świadka W. N. nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, nie miał on wiedzy o przyczynach zawilgoceń.

Zagadnienia dowodowe dotyczące wysokości kosztów remontowych nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W wyniku powyższych ustaleń i ocen dowodowych Sąd nie znalazł żadnych podstaw do przypisania pozwanej wspólnocie mieszkaniowej jakiegokolwiek poziomu niestaranności w ramach rozpatrywania ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy (art. 415 k.c.). Wspólnota po prostu nie miała żadnej możliwości ujawnienia przyczyn zawilgoceń, zanim objawiły się z nasileniem obserwowalnym przez zamieszkujących sporny lokal. Późniejsze działania wspólnoty, w tym początkowy brak pewności co do przyczyn zalania, także jest usprawiedliwiony (wynikał z pewnych ogólnie przyjętych schematów myślenia, że zazwyczaj winnym zalania jest podmiot znajdujący się powyżej) i nie przyczyniło się to w ogóle do zwiększenia szkody, gdyż proces degradacji i zakres remontu wynikał z wieloletniego oddziaływania szkodliwego czynnika, a sam moment poprawnego zdiagnozowania przyczyny problemu wynikał z początkowej niechęci powódek (i P. K.) do przyjęcia hipotezy odmiennej, niż przypisywanie rzekomej odpowiedzialności sąsiadowi zamieszkującemu powyżej.

Mając powyższe na uwadze powództwo oddalono w całości na mocy art. 415 k.c. a contrario (punkt I. sentencji), nie dopatrując się w zachowaniu pozwanej wspólnoty braku należytej staranności w utrzymaniu budynku w należytym stanie; nie doszło więc do naruszenia przez pozwanego normy z art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego. Odpowiedzialność właściciela lub zarządcy za stan budynku nie ma charakteru absolutnego lub na zasadzie ryzyka, czy też domniemania winy.

Kosztami procesu obciążono solidarnie powódki jako przegrywające proces, na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. (punkt II. sentencji). Na zasądzone od nich koszty składa się: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozp. MS z 22 października 2015 r.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Ponadto powódki obciążono nieuiszczonymi kosztami sądowymi na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (punkt III. sentencji).