

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 września 2012 roku powódka (...) Towarzystwo (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej L. F. kwoty 1.531,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2010 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 złotych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 16 maja 2010 roku w wyniku nieszczelności rynien dachowych doszło do zalania lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym w W. przy ulicy (...). Poszkodowany K. R. wystąpił o naprawienie szkody do powódki na podstawie umowy ubezpieczenia, a powódka uznając swoją odpowiedzialność wypłaciła mu odszkodowanie w wysokości 1.531,50 zł. Odpowiedzialność za szkodę ponosi pozwana jako zarządca/administrator wskazanej nieruchomości działająca jako Agencja (...), będąc zobowiązana do zachowania należytego stanu technicznego wskazanej instalacji i posycia dachowego (pozew, k. 4-6).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 18 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w W. nakazał, aby pozwana zapłaciła powódce kwotę dochodzoną pozwem wraz z kosztami procesu oraz kosztami zastępstwa procesowego w terminie 14 dni od otrzymania nakazu zapłaty albo wniosła w tym terminie sprzeciw (nakaz zapłaty, k. 64).

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła zarzut braku legitymacji biernej wskazując, że nie była w chwili powstania szkody właścicielem budynku ani zarządcą, a jedynie pełniła funkcję administratora, tj. wykonawcy prac zleconych przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej. W okresie tym nie miała prawa podejmować jakichkolwiek decyzji w sprawie utrzymania nieruchomości w należyтым stanie i nie posiadała nawet dostępu do rachunku bankowego wspólnoty (sprzeciw, k. 68-69)

W piśmie z dnia 12 września 2013 roku pozwana wskazała, iż w latach 2007-2008 pełniła funkcję zarządcy nieruchomości B. 8 w W.. Od dnia 30 czerwca 2008 roku do dnia 30 października 2010 roku firma pozwanej wykonywała na rzecz nieruchomości B. 8 usługi administrowania na podstawie umowy, która nigdy nie została spisana (pismo pozwanej z dnia 12 września 2013 roku, k. 112-113).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 16 maja 2010 roku w wyniku nieszczelności rynien dachowych doszło do zalania należącego do K. R. lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym w W. przy ulicy (...).

Wysokość szkody wyniosła 1.531,51 złotych.

(dowód: okoliczność niesporna, protokół szkody, k. 17-23, protokół ze zdarzenia z dnia 17 maja 2010 roku, k. 24; zeznania świadka K. R. – k. 148-149)

W dacie szkody K. R. związany był z (...) Towarzystwem (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. umową dobrowolnego ubezpieczenia (...). Na jej podstawie (...) Towarzystwo (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego wypłaciła K. R. w dniu 12 lipca 2010 roku kwotę 1.531,50 złotych tytułem odszkodowania.

(dowód: okoliczności niesporne; polisa numer (...), k. 25-26; operat szkody – k. 27; kosztorys – k. 28-31; potwierdzenie przelewu – k. 58)

W dniu 3 września 2012 roku (...) Towarzystwo (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. zwróciła się do L. F. jako sprawcy szkody z roszczeniem regresowym o zapłatę kwoty 1.531,50 zł wraz z odsetkami, wypłaconej K. R..

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 3 września 2012 roku, k. 59)

L. F. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Agencja (...) w latach 2007-2008 pełniła funkcję zarządcy nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W..

(dowód: okoliczność przyznana przez pozwaną)

Na podstawie uchwały z dnia 30 czerwca 2008 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. powołała na członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej Z. S., G. W. i A. R..

Od dnia 30 czerwca 2008 roku do dnia 30 października 2010 roku L. F. na podstawie umowy ustnej organizowała prace zlecone jej przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, prowadziła księgowość wspólnoty, odbierała informacje o usterkach dotyczących nieruchomości wspólnej i przekazywała je do zarządu wspólnoty i dewelopera.

(dowód: uchwała z dnia 30 czerwca 2008 roku – k. 70-74; zeznania świadka G. W. – k. 149-150; zeznania świadka A. R. – k. 150; zeznania świadka Z. S. – k. 160-161)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na okolicznościach przyznanach przez drugą stronę (okolicznościach niespornych), dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznaniach świadków K. R., G. W., A. R. i Z. S..

Postanowieniem z dnia 26 września 2014 roku oddalono wniosek pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, czy wycena szkody dokonana przez powódkę jest zawyżona, kompletna, prawidłowa i czy przyjęte tam ceny odpowiadają średnim cenom rynkowym na dzień likwidacji szkody i w miejscu likwidacji. Pozwana nie kwestionowała wysokości szkody, stąd okoliczność ta nie wymagała dowodu. Ponadto, z uwagi na oddalenie powództwa z innych względów, przeprowadzenie tego dowodu nie miałoby wpływu na treść rozstrzygnięcia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Zgodnie z ogólnymi regułami postępowania dowodowego obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. w zw. z art.3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Zgodnie z ogólnymi regułami postępowania dowodowego obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. w zw. z art.3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Zgodnie z brzmieniem art. 828 § 1 i 2 k.c. jeżeli nie umówiono się inaczej, z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania. Jeżeli ubezpieczyciel pokrył tylko część szkody, ubezpieczającemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem ubezpieczyciela. Jeżeli strony nie umówiły się inaczej, umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmuje szkody, o jakich mowa w § 1, będące następstwem przewidzianego w umowie zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła od pozwanej - jako sprawcy szkody – zapłaty tytułem regresu kwoty 1.531,50 złotych (odszkodowanie za zalanie lokalu mieszkalnego).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów SN z dnia 19 lutego 2013 roku (III CZP 63/12) 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 konsekwencji odpowiedzialność za tzw. szkody zalaniowe opiera się na ogólnej zasadzie zawinienia. Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

W toku procesu pomiędzy stronami niesporny był fakt zaistnienia szkody w postaci zalania lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w W., którego właścicielem jest K. R.. Pozwana nie kwestionowała, że powódka na podstawie łączącej ją z poszkodowanym umowy ubezpieczenia wypłaciła poszkodowanemu kwotę 1.531,50 złotych tytułem odszkodowania, ani tego, że kwota ta odpowiada rzeczywistej szkodzie.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa podniosła tylko jeden zarzut – braku legitymacji biernej. Wskazała, że w dacie szkody nie była właścicielem ani zarządcą nieruchomości, a jedynie wykonywała czynności zlecane jej na bieżąco przez zarząd wspólnoty.

Odnosząc się do tego zarzutu należy w pierwszej kolejności podnieść, że to strona powodowa zobowiązana była zgodnie z treścią art. 6 k.c. do wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, tj. w tym wypadku spornych okoliczności w postaci odpowiedzialności pozwanej oraz jej winy.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie szkody właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2; 2) 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Z kolei, zgodnie z art. 184 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 ze zm.) zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

Zgodnie zaś z art. 185 ust. 1 i 2 tej ustawy zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zarządca nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Powódka w toku procesu opierała odpowiedzialność pozwanej jako zarządcy nieruchomości tylko na jednym dokumencie – podpisanym przez pozwaną protokole ze zdarzenia, z którego wynika, że po otrzymaniu informacji

od właściciela lokalu nr (...) pozwana dokonała oględzin lokalu stwierdzając zacieki i wilgotne płyty gipsowe oraz wskazując jako przyczynę zalania nieszczelność rynny koszowej (k. 24). Pozwana zaprzeczyła aby w dacie szkody była zarządcą nieruchomości (przyznała jedynie, że była zarządcą nieruchomości w latach 2007-2008). Wyżej opisany dokument nie zawiera żadnego odwołania do zakresu obowiązków pozwanej. Nie może więc stanowić dowodu na odpowiedzialność pozwanej za szkodę.

Zeznania przesłuchanych w toku procesu świadków potwierdziły w zasadniczej mierze tezę pozwanej, iż nie pełniła ona funkcji zarządcy nieruchomości.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że swoje obowiązki w roku 2010 pozwana wykonywała na podstawie umowy ustnej. Powódka podnosząc, że pozwana zobowiązana była do utrzymania nieruchomości we właściwym stanie technicznym, powinna udowodnić, że taki obowiązek przewidziany był tą ustną umową. Powódka na tę okoliczność nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych. Przesłuchani na wniosek pozwanej świadkowie, choć ich zeznania nie były do końca spójne, w większości wskazywali, że do obowiązków pozwanej należało prowadzenie księgowości wspólnoty, odbieranie informacji o usterkach dotyczących nieruchomości wspólnej i zgłaszania je do zarządu wspólnoty i dewelopera. Żaden ze świadków nie wskazał w sposób jednoznaczny, że w dacie szkody obowiązkiem pozwanej było utrzymywanie nieruchomości we właściwym stanie technicznym. Należy ponadto mieć na uwadze, że świadkowie zeznawali bardzo ogólnie, nie będąc w stanie w sposób precyzyjny opisać tych obowiązków, ani tym bardziej umiejscowić ich w czasie. W konsekwencji powódka nie wykazała, że pozwana była zarządcą nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że powódka nie zgłosiła wniosków dowodowych mających na celu wykazanie, że w dacie szkody pozwana miała licencję zawodową, a ewentualna umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta w formie ustnej byłaby nieważna (art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Oprócz tego powódka nie udowodniła, jaka była dokładnie przyczyna szkody i na czym miałyby polegać wina pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie wyżej opisanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.