

Sygn. akt I C 1789/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2015 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z p o w ó d z t w a **R. K.**

p r z e c i w k o **M. G., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w Ś.**

przy udziale interwenienta ubocznego **(...) S.A. w W.**

o zapłatę 5.459,01 zł

I. umarza postępowanie odnośnie kwoty 1.659,01 zł;

II. zasądza od pozwanej M. G. na rzecz powoda R. K. kwotę 3.100 zł (słownie: trzy tysiące sto złotych);

III. oddala powództwo odnośnie kwoty 700 zł;

IV. zasądza od pozwanej M. G. na rzecz powoda R. K. kwotę 925,15 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1789/13

UZASADNIENIE

Powód R. K. domagał się od pozwanej M. G. jako zarządcy nieruchomości zapłaty kwoty 5 459,01 zł tytułem naprawienia szkody powstałej przez uszkodzenie jego samochodu zaparkowanego przy ulicy (...), w Ś. , na który to samochód w dniu 27 lutego 2013 r. spadły sople lodu uszkadzając maskę, zderzak, przednie szyby i silnik. Zdarzenie to widziała ekspedientka sklepu. Wysokość szkody ustalona na podstawie kosztorysu z dnia 22 maja 2013 .Powód sporządził protokół wypadku i wniosek o wypłatę odszkodowania i poinformował pozwaną, a w celu polubownego załatwienia sporu zwrócił się o zgłoszenie zaistniałego faktu ubezpieczycielowi pozwanej (...), ale ta próba okazała się bezskuteczna .

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa wg norm przepisanych oraz o przyznanie (...) SA jako ubezpieczyciela pozwanej . Zarzuciła, **że** powód nie udowodnił faktu powstania szkody i jej rozmiaru, jeśli powód dochodzi od pozwanej roszczenia na podstawie art. 429 k.c. to powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem pozwana jest administratorem i nie podejmuje decyzji będących w gestii zarządu, nie była bowiem umocowana ani na podstawie umowy a ni na podstawie uchwały właścicieli lokali do powierzania czynności odśnieżania dachu i usuwania lodu z dachu osobie trzeciej , ani też – co szczególnie ważne – nie miała w zakresie swoich obowiązków wykonywania odśnieżania , albowiem szczegółowy katalog obowiązków zawiera § 2 umowy ze zawartej ze Wspólnotą , nadto że przepisy prawa budowlanego wskazują na wymóg zachowania dla urzędzonych

miejsc postojowych odległości 7 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a powód nie udowodnił aby prawidłowo zaparkował samochód , jak również iż zdarzenie miało miejsce w dniu anomalii pogodowych, mieszczącym się w pojęciu siły wyższej, której żaden administrator nie jest w stanie skutecznie przewidzieć i nie sposób przyjąć ,ze szkoda była wynikiem zaniedbań pozwanej .

Zgłaszając interwencję uboczną po stronie pozwanej (...) SA w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa 1200 zł z opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Jako ubezpieczyciel pozwanej odmówił przyjęcia odpowiedzialności za szkodę, albowiem do szkody nie doszło wskutek naruszenia obowiązków po stronie ubezpieczonej , której obowiązki wynikają ściśle z zawartej umowy o administrowanie nieruchomością. Poza tym pozwana zastrzegła ,że za nienależyte wykonanie powierzonych czynności odpowiada tylko i wyłącznie wobec wspólnoty mieszkaniowej. Zakwestionował załączony do pozwu kosztorys, sporządzony 3 miesiące po szkodzie, który jego zdaniem nie dowodzi szkód powstałych w dniu 27 lutego 2013 roku i wymienionych w nim uszkodzeń. Skoro zatem powód nie udowodnił żądania pozwu co do zasady ani wysokości powództwo winno ulec oddaleniu.

Po zasięgnięciu opinii biegłego , na rozprawie w dniu 12 maja 2015 roku (k. 258) powód ograniczył żądanie pozwu do kwoty 3 800 zł, a pozostałym zakresie cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwana M. G. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...). Zarząd i (...) M. G. , 2 M&M od 27 stycznia 2011 r. i zajmuje się administrowaniem nieruchomościami oraz pośrednictwem w obrocie nieruchomościami

Dowód: wypis z (...) k. 15 .

Na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością zawartej dnia 27 listopada 2008 r. ze Wspólnota Mieszkaniową nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...) z dniem 1 stycznia 2009 roku przejęła administrowanie tą nieruchomością wspólną. Do jej obowiązków należy m.in. bieżąca konserwacja nieruchomości , w szczególności dokonywanie drobnych napraw budynku, pomieszczeń i urządzeń technicznych, usuwanie awarii oraz skutków awarii w nieruchomości wspólnej, utrzymywanie czystości porządku na terenie zabudowanym i niezabudowanym wraz z przyległym terenem zielonym, wykonywanie remontów ustalonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym, dokonywanie kontroli technicznych zgodnie z wymogami prawa , i była uprawniona m.in. do zawierania umów dot. specjalistycznych usług związanych z e świadczeniem usług kominiarskich, konserwacji instalacji oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej w zamian za wynagrodzenie ustalone w umowie

Dowód : Odpis w/ w. umowy k. k.29-32 .

Powód z małżonką są właścicielami samochodu osobowego marki F. (...) o numerze rejestracyjnym (...) (***niesporne***).

W dniu 27 lutego 2013 roku w godzinach rannych powód zaparkował ten samochód na parkingu usytuowanym wzdłuż jezdni a przy chodniku budynku przy ulicy (...) w Ś., na wprost wejścia do sklepu monopolowego. .W sklepie tym od 5 lat pracowała A. B.. Tego dnia do sklepu przyszła jej siostra i kilku minutach usłyszały huk, a gdy wyszły ze sklepu zobaczyły, że na samochód powoda koloru srebrnego spadł lód, którego karoseria została wgnieciona z przodu i z boku, to był spory kawał lodu połamany w mniejsze kawałki. Takie przypadki zdarzały się w tym miejscu już wcześniej. Przed tym zdarzeniem budynek był remontowany, albowiem A. B. widziała rusztowania stojące od dołu do góry budynku. Po godzinie 14.00 wrócił po samochód powód i zauważył ,że samochód jest uszkodzony ,tj. że była wgnieciona masa, rozbita przednia szyba, naderwany plastikowy przedni zderzak, a na samochodzie leżała roztrzaskana bryła lodu zajmująca całą powierzchnię maski, Gdy otworzył samochód nie udało mu się uruchomić silnika. Po wejściu do sklepu zapytał ekspedientkę A. B. , która opowiedziała mu o zaistniałym zdarzeniu. Po przejściu na drugą stronę ulicy powód zauważył nad daszkiem znajdującym się nad balkonem budynku jeszcze spadające fragmenty lodu, w związku z czym

upewnił się, że lód spadł właśnie z tego budynku. Zadzwoił na policję, bo nie wiedział, co ma zrobić. Powiedziano mu, że nie przyjmą takiego zgłoszenia i żeby udał się do zarządcy, podpowiedziano mu nadto aby zrobił zdjęcia, co uczynił. Mieszkańca budynku zapytał o adres zarządcy i udał się do biura pozwanej przy ulicy (...) w Ś. Tam polecono mu zgłosić zdarzenie na piśmie.

Dowód : zeznania świadka A. B. k. 106 .

Po zgłoszeniu się powoda na podstawie fotografii wykonanych przez powoda pracownik działu technicznego pozwanej Z. W. , inspektor nadzoru zatrudniony przez pozwaną ustalił, że samochód był zaparkowany przed ścianą frontową budynku, przed sklepem monopolowym. Na ścianie tej znajduje się wykusz, do której przylegają balkony, a wykusz ten zadaszony jest małym daszkiem, a powyżej tego daszku na połaci dachu., który jest spadzisty jest rynna leżąca, która odprowadza wody opadowe a także zatrzymuje osuwający się śnieg z połaci maranty, tj. pionowej połaci dachu, zaś powyżej znajdują się plotki przeciwśnieżne. Daszek , który przykrywa wykusz wchodzi na wysokość okapu wysięgu dachu i w normalnych warunkach stanowi zabezpieczenie przed zsuwającym się śniegiem. W dniu 27 lutego 2013 roku było ocieplenie i roztopy, w okresie tym zdarzają się nagle roztopy i zamrażanie. Zgodnie z praktyką , gdy do działu technicznego trafiają sygnały o wiszących soplach lodu, to pracownicy działu technicznego tym się zajmują. Gdyby sople zagrażały bezpieczeństwu, dział techniczny pozwanej usunąłby te sople nawet bez zgody wspólnoty, jeśli stanowiłyby zagrożenie. Budynek i dach były remontowane w 2010 roku, położono wówczas nowe rynny i plotki przeciwśnieżne

Dowód: zeznania świadka Z. W. k, k.106-107 .

W wyniku uderzenia spadającego z budynku lodu w samochodzie powoda uległy zniszczeniu i wymagały wymiany : pokrywa komory silnika, pokrycie zderzaka przedniego, reflektor lewy, szyba przednia klejona, obudowa wentylatora nagrzewnicy

Dowód: zeznania świadka M. K. k. 131, A. B. j.w. , opinia biegłego sądowego z zakresu techniki pojazdów samochodowych, rekonstrukcji wypadków drogowych, kalkulacji warsztatowej oraz analizy rachunków i kosztorysów oraz wyceny wartości samochodów mgr inż. J. Z. z dnia 11 09 2014 r. k. 142- 164 , uzupełniona ustnie na rozprawie w d niu 10 marca 2015 r. k. 235 i n.

Powód sporządził pismo zatytułowane „protokół” z datą 27.02.2013 roku, w którym poinformował administratora budynku przy ul. (...) o zaistniałym wypadku i powstałych uszkodzeniach jego samochodu prośbą o zgłoszenie szkody do zakładu ubezpieczeń, w którym ubezpieczyła się Wspólnota Mieszkaniowa tego budynku a także wskazał świadka tego zdarzenia A. L.. Pismo to powód złożył w biurze pozwanej tego samego dnia

Dowód: odpis w/w/ pisma k. 9

Pismem z dnia 21 marca 2013 roku pozwana poinformowała powoda w odpowiedzi na zgłoszenie szkody z dnia 27 lutego 2013 roku, że budynek posiada zabezpieczenia przeciw niekontrolowanemu zsuwaniu się śniegu z połaci dachowych, wzdłuż dachu ma zamontowaną rynnę, która ze względu na swe wymiary pełni jednocześnie funkcję plotka przeciwśniegowego, a dodatkowym zabezpieczeniem stojących przed budynkiem pojazdów jest szeroki chodnik między budynkiem a jezdnią i dlatego jej zdaniem szkoda zgłoszona przez powoda musiała powstać z innej przyczyny niż zsuniecie się śniegu z dachu przedmiotowego budynku

Dowód : kopia w//w pisma k. 33 .

Powód ponownie zgłosił się do biura pozwanej , tam przypomniał, że lód spadł z daszku nad balkonem i pracownik działu technicznego potwierdził, że było to możliwe ,ponieważ sam daszek nad balkonem nie ma zabezpieczenia plotkiem i poradził ponowne złożenie pisma powodowi i czekanie na odpowiedź ubezpieczyciela wspólnoty Mieszkaniowej .

Dowód : zeznania powoda złożone na rozprawie w dniu 12 maja 2014 roku

Na zlecenie powoda właścicielka warsztatu samochodowego E. B. sporządziła kosztorys wstępny prac blacharskich i lakierniczych w samochodzie F. (...) na łączną kwotę 5 459.01 zł brutto

Dowód: kosztorys sporządzony przez E. B. - k. 8

Decyzją z dnia 10 maja 2013 roku (...) SA w Ł. zawiadomił powoda o odmowie wypłaty odszkodowania z uwagi na to, że Wspólnota Mieszkaniowa przekazała wykonywanie czynności (...) – pozwanej i jej odpowiedzialność wynika z art. 429 k.,c.

Dowód : w/w/ pismo z dnia 10 maja 2013 roku k. 11 ,

Pismem z dnia 31 maja 2013 roku złożonym w biurze pozwanej tego samego dnia powód wystąpił o wypłatę odszkodowania w kwocie 5 459 zł na wskazane konto w terminie 14 dni , załączając kosztorys wyceny naprawy samochodu - za szkodę powstałą w jego samochodzie w dniu 27 lutego 2013 roku. W piśmie zanaczył, że zarządca przyznał ,że daszek z którego spadł lód na samochód powoda nie był zabezpieczony i zgłosił szkodę do swojego ubezpieczyciela, (...) , a ubezpieczyciel ten po zasięgnięciu opinii swojego rzeczoznawcy odmówił wypłaty odszkodowania.

Dowód: w/w pismo z dnia 10 maja 2013 r. k. 11

W wyniku uderzenia spadającego z budynku lodu w samochodzie powoda uległy zniszczeniu i wymagały wymiany : pokrywa komory silnika, pokrycie zderzaka przedniego, reflektor lewy, szyba przednia klejona, obudowa wentylatora nagrzewnicy a do naprawy kwalifikowały się dach pojazdu , wymagający dodatkowo lakierowania. Zważywszy na rok produkcji tego pojazdu 1995 i jego stan techniczny oraz wartość przed 27 lutego 2013 roku, w stanie nieuszkodzonym wynoszącą 3 800 zł oraz z uwagi na koszt naprawy tego samochodu , który wynosiłby z uwzględnieniem potrąceń za wcześniejsze naprawy 8 832,33 zł brutto wg stawek na lokalnym rynku , naprawa tego samochodu jest nieopłacalna , w związku z powyższym szkodę w samochodzie powoda zakwalifikowano jako całkowitą . Przy odliczeniu wartości pozostałości na kwotę 700 zł, szkodę całkowitą w pojeździe stanowi kwota 3 100 zł

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu techniki pojazdów samochodowych, rekonstrukcji wypadków drogowych, kalkulacji warsztatowej oraz analizy rachunków i kosztorysów oraz wyceny wartości samochodów mgr inż. J. Z. z dnia 11 09 2014 r. k. 142- 164 , uzupełniona ustnie na rozprawie w d niu 10 marca 2015 r. k. 235 i n.

Powyzsze ustalenia zostały poczynione w oparciu o przytoczone wyżej dokumenty, których treść nie została zakwestionowana, zeznania świadków , przesłuchanie powoda i opinię biegłego z zakresu techniki samochodowej .

Zeznania świadków oraz powoda są wiarygodne, logicznie ze sobą powiązane i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym sprawy, w szczególności co do okoliczności uszkodzenia samochodu powoda. A. B. jest osobą obcą , nie związana z żadną ze stron., a w momencie zdarzenia oprócz niej była w tym sklepie jej siostra, która akurat do niej przyszła. A. B. wskazała już na wcześniejsze kilkakrotne podobne przypadki spadania śniegu czy lodu z tego budynku, w którym znajduje się sklep ,w którym pracuje. Obiektywnie również zeznała, że kilka lat wcześniej był przeprowadzany remont budynku, co potwierdził świadek pozwanej Z. W., słysząca huk spadającego na samochód powoda lodu i bezpośrednio po nim widziała uszkodzenia samochodu pokrytego bryłą roztrzaskanego lodu, co pokrywało się z zeznaniami powoda . Świadek W. obiektywnie zeznał, że daszek nad balkonami budynku nie miał specjalnego zabezpieczenia i uznał wersje powoda i świadka za wiarygodną, zeznając opierał się także na dokumentacji fotograficznej spornego budynku , obrazującą jego konstrukcję . Przyznał też ,że w okresie tym następowały typowe naprzemienne okresy odwilży i zamrażania będące przyczyną powstawania sopli i lodu na budynkach , co nie jest zjawiskiem nadzwyczajnym . Także opinia biegłego sądowego mgra inż. J. Z. będącego także specjalistą w zakresie rekonstrukcji wypadków jednoznacznie potwierdziła, że uszkodzenia samochodu powoda mogły

powstać w okolicznościach wskazanych przez powoda i świadka B. .Dlatego też sąd uznał, że przyczyna szkód w samochodzie powoda była właśnie spadająca bryła lodu z budynku przy ulicy (...) w Ś. .

W ocenie sądu opinia biegłego jest wiarygodna, rzetelna, poparta wyliczeniami, wieloletnim doświadczeniem biegłego, który jest nie tylko długoletnim rzeczoznawcą samochodowym ale także ma duże doświadczenie praktyczne w związku z prowadzeniem własnego warsztatu samochodowego . Wobec powyższego , po ustnym uzupełnieniu opinii przez biegłego na rozprawie w dniu 10 marca 2015 roku i braku dalszych wniosków dowodowych stron sąd nie uwzględnił wniosku interwenienta o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jako zmierzającego do przedłużenia tego postępowania.

Sąd zważył :

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W związku z cofnięciem powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 3 800 zł, sąd umorzył postępowanie co do kwoty 1 659,0 zł, jak w pkt.I sentencji wyroku, na podstawie przepisu art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c. w całości.

Zgodnie z przepisem art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (TJ Dz.U.2010.243.1623 j.t. ze zm.) zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem sił natury, takich jak intensywne opady atmosferyczne w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Utrzymanie dachu w należytym stanie i porządku, a tym samym usuwanie zwisających z niego sopli lodu czy też nawisów śnieżnych, stanowiących bezpośrednie zagrożenie również dla właścicieli i mieszkańców lokali, korzystających z balkonów położonych na ostatnim piętrze, obciąża wspólnotę mieszkaniową, i wchodzi w zakres zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie sądu nie ulega wątpliwości ,że wymogi bezpieczeństwa w cyt. przepisie obejmują także sferę bezpieczeństwa dot. dachów, daszków w zakresie obowiązku zrzucania śniegu z dachu czy też zbijania sopli . **Jednakże Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ulicy (...) powierzyła administrowanie nieruchomością wspólną pozwanej jako licencjonowanemu zarządcy** , która zakresie swej działalności zawodowej posiada między innymi zarządzanie nieruchomościami, a pozwana jako profesjonalny zarządca w ocenie sądu jest legitymowana biernie w niniejszej sprawie ,na podstawie art. 429 k.c. .

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wskazuje , że

że powierzone pozwanej obowiązki administratora budynku, w zakresie należytego

odśnieżania śniegu i sopli z dachu budynku, nie były należycie wykonywane, co doprowadziło do szkody w samochodzie powoda.

Pozwana nie udowodniła przy tym, że cały dach, wraz z połączeniami nad balkonami budynku, w kontekście wcześniejszych zdarzeń, spadania sopli lodu, czy śniegu był właściwie monitorowany wobec czego ponosi ona odpowiedzialność za powstałą szkodę w samochodzie powoda. Z samych zeznań świadka W. wynikało, że okres w którym doszło do wypadku był typowym okresem roztopów i zamrażania i gdyby były sygnały o zalegających i zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mieniu , to nawet bez wiedzy i zgody Wspólnoty pracownicy działu technicznego pozwanej zagrożenia te usuwali. A zatem w tym szczególnym okresie pozwana powinna zachować szczególnie wzmoczoną czujność i przeciwdziałać zagrożeniom spadającego lodu czy śniegu z administrowanych budynków, czego w tym wypadku na czas nie uczyniła.

Sąd w pełni podziela pogląd powoda przytoczony w piśmie z dnia 22 stycznia 2014 r. k. 100, że administrowanie nieruchomością obejmuje w zasadzie czynności faktyczne, które obejmują m.in. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a do takich niewątpliwie należy bieżące monitorowanie zagrożenia przed spadającym czy zsuwającym się z połaci budynku śniegiem czy lodem w okresie zimowym i brak umownej odpowiedzialności za nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy o administrowane nie zwalnia pozwanej z odpowiedzialności deliktowej.

Zgodnie z przepisem art. 363 § 1 kc, naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej.

Z opinii biegłego sądowego z zakresu techniki samochodowej J. Z. z dnia 11 września 2014 roku k. 142-164 wynika, że uszkodzenia samochodu powoda mogły powstać w okolicznościach opisanych w pozwie, a koszt naprawy samochodu powoda wg cen producenta wynosi 8 832,33 zł brutto przy uwzględnieniu potrąceń za wcześniejsze naprawy. Z uwagi na to, że koszt naprawy przekracza całkowitą wartość samochodu w stanie nieuszkodzonym (3 800 zł), to jego naprawa jest nieopłacalna, a zatem szkoda, do naprawienia której zobowiązana jest pozwana powinna nastąpić przez wypłatę sumy pieniężnej, skoro mamy do czynienia z tzw. szkodą całkowitą.

W tej sytuacji gdy wartość pozostałości samochodu w stanie uszkodzonym to 700 zł, to szkoda w samochodzie powoda, do której naprawienia jest zobowiązana pozwana wynosi 3 100 zł i taką tę kwotę sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda - jak w pkt. II sentencji wyroku, a dalej idące powództwo oddalił.

Biorąc pod uwagę wynik procesu (powód wygrał w 57%), a pozwana w 43%, po wzajemnym potrąceniu kosztów procesu poniesionych przez strony (powoda w łącznej kwocie (...), 16 z (opłata sądowa 273, skarbową 17 zł, opinia biegłego 901,00 zł + 60,06 zł, + 90,10 zł) i koszty zastępstwa 1200 zł) x 57% + (...), 46 oraz kosztów pozwanej 1217 zł x 43% = 523,31 zł, na korzyść powoda przypadła kwota 925,15 zł i dlatego na podstawie art. 100 k.p.c. orzeczono jak w pkt. IV sentencji wyroku.