

Sygn. akt I C 859/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Agnieszka Chlipała-Kozioł

Protokolant: Dominika Otmar

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **A. M.**

przeciwko (...) **Spółka Akcyjna w S.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesowych.

Sygn. akt I C 859/13

UZASADNIENIE

Powód **A. M.** pozwem z dnia 11 stycznia 2013 r. (data prezentaty), skierowanym do Wydziału Cywilnego tut. Sądu, wniesionym przeciwko stronie pozwanej (...) **S.A. w S.** wniósł o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej kwoty 4.702,98 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od strony pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa powód podniósł, iż w dniu 13 stycznia 2010 r. doszło do zalania jego mieszkania, położonego we W.przy ul. (...) (...). Mieszkanie położone jest na ostatnim piętrze budynku, tuż pod dachem. Fakt wystąpienia szkody powód zgłosił członkowi zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w której lokal jest położony, w następstwie czego uzyskał informację, że szkoda zostanie pokryta z ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, otrzymał też dane dotyczące ubezpieczyciela oraz numer polisy.

W 2010 r. powód wystąpił do strony pozwanej z żądaniem likwidacji szkody, jednak jego roszczenie spotkało się z odmową na skutek – jak podano – nie wykazania przesłanek będących warunkiem przyjęcia odpowiedzialności cywilnej, w szczególności zaś faktu, że winę ponosi Wspólnota Mieszkaniowa. Powód wskazał, iż szkoda powstała na skutek zalania mieszkania z powodu nieszczelności dachu, a od zarządcy nieruchomości, tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W., otrzymał potwierdzenie zgłoszenia szkody.

Zarządca wskazał, iż odpowiedzialny za szkodę jest deweloper, co jednak zdaniem powoda nie wpływa na ustalenie faktycznej odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej za przedmiotową szkodę, wynikającą z niewłaściwego dbania o elementy wspólne nieruchomości. Rękojmia i gwarancja udzielona przez dewelopera w odniesieniu do przedmiotowego budynku wygasły zaś po upływie 3 lat od daty oddania budynku, co nastąpiło we wrześniu 2006 r.

Tym samym nieszczelności dachu, na skutek których doszło do zalania mieszkania powoda, wynikają z czynności - a w zasadzie z zaniechania podjęcia stosowanych czynności, prowadzących się do utrzymania dachu w należytym stanie - samej Wspólnoty, nie zaś dewelopera.

Powód podniósł, iż na skutek obaw o brak należytej staranności przy utrzymaniu dachu, a zarazem możliwe kolejne zalania, zdecydował się na naprawę szkody dopiero w chwili, kiedy otrzymał od administratora informację, że dach został naprawiony, tj. w lipcu 2011 r. Wcześniejsza naprawa wiązałaby się w ocenie powoda ze stratą pieniędzy. Na skutek swoistej konstrukcji lokalu powoda, stosunkowo niewielkie obszarowo powierzchnie zalania wymagały malowania praktycznie całej powierzchni ścian i sufitów. Powód poniósł z tego tytułu koszty związane z zakupem materiałów koniecznych do zabezpieczenia mienia (kartony na książki, wieszak garderobiany na ubrania, folia ochronna, papier karbowany do przykrycia podłogi) i samym malowaniem. Oprócz tego był zmuszony wynająć ekipę malarską, która kompleksowo dokonała malowania oraz sprzątnięcia po malowaniu. Ponieważ na prace te powód nie uzyskał faktury, wniósł o przyjęcie wartości szacunkowej, wyliczonej przez niego w oparciu o ilość metrów kwadratowych (320 m² powierzchni ścian i sufitów, z wyłączeniem łazienek i powierzchni, które nie wymagała malowania) i stawkę roboczo-godzinny (12,00 zł) co łącznie wyniosło 3.840,00 zł.

Pismem datowanym na 10 grudnia 2012 r., a wysłanym 21 grudnia 2012 r., powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 4.702,98 zł z odsetkami, lecz do dnia dzisiejszego nie uzyskał żadnej odpowiedzi (k. 2-4).

Nakazem zapłaty z 25 marca 2013 r. referendarz sądowy w tut. Sądzie (...)(sygn. akt (...)), nakazał stronie pozwanej aby zapłaciła powodowi kwotę 4.702,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 59,00 zł tytułem kosztów procesu (k. 30).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana **(...) S.A. z siedzibą w S.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i kosztów pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana zarzuciła, iż z materiału przedstawionego przez powoda wynika jedynie fakt szkody, lecz w żadnym wypadku nie wynika fakt, iż za wypadek odpowiedzialnym jest wskazana przez poszkodowanego Wspólnota Mieszkaniowa, a co za tym idzie nie wykazano, że to strona pozwana jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania.

Strona pozwana wskazała, iż wspólnoty mieszkaniowe w celu należytego utrzymania stanu budynku podpisują umowy z firmami zarządzającymi nieruchomościami w ramach których powierzają jako profesjonalistom czynności związane z utrzymaniem porządku i czystości wewnątrz i na zewnątrz placówki. W związku z powyższym odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem w ramach tych obowiązków przechodzą z dniem podpisania takich umów na firmy trudniące się zarządzaniem nieruchomościami.

W związku z tym za prace wykonywane przez siebie jest odpowiedzialna firma zarządzająca i ponosi w tym zakresie określone ryzyko, a także posiada własną polisę OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i to ona powinna być stroną niniejszego postępowania. Zarządca nieruchomości reprezentuje Wspólnotę na zewnątrz, ma obowiązek dbania o i techniczny części wspólnych nieruchomości, wykonywać okresowe przeglądy, bieżącą konserwację i drobne remonty, a także odśnieżać dach w okresie zimowym. W razie konieczności podjęcia uchwały o remoncie znacznych rozmiarów, Zarządca ma obowiązek zawiadomienia o tym Wspólnotę Mieszkaniową, a do czasu podjęcia uchwały i przekazania terenu robót wykonawcy ma obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia nieruchomości.

Zdaniem strony pozwanej powód nie udowodnił w żaden sposób swoich twierdzeń, nie istnieją zatem żadne podstawy, aby uznać iż za szkodę odpowiedzialna jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W., a co za tym idzie także strona pozwana (k. 34-36).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej we W.przy ul. (...)(...) Mieszkanie położone jest na ostatnim piętrze budynku, tuż pod dachem.

Zgodnie z § 10 aktu notarialnego z 29 października 2007 r. rep. (...), powód otrzymał trzyletnią gwarancję i rękojmię liczoną od daty protokolarnego przekazania przedmiotu umowy.

Dowody:

okoliczności bezsporne, a nadto:

protokół zdawczo-odbiorczy z 26.09.2006 r. – k. 19,

rzut mieszkania – k. 22-23,

wyciąg (pierwsza i ostatnia strona) aktu notarialnego z 29.10.2007 r. rep. (...)- k. 17-18

W dniu 15 kwietnia 2008 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zawarł z firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., umowę nr (...) r. o administrowanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W..

Zgodnie z § 3 pkt 3 lit. b umowy, Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła zarządcy nieruchomości pełnomocnictwa w zakresie ubezpieczenia nieruchomości Wspólnej.

Zgodnie z § 3 pkt 10, 13 i 15 umowy, zarządca nieruchomości był zobowiązany do wykonywania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w tym między innymi do zawierania umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz zdarzeń losowych jakie mogą wystąpić w nieruchomości – na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej, do zlecenia i nadzorowania wymaganych prawem okresowych przeglądów nieruchomości przeprowadzonych na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2a ustawy prawo budowlane, usuwania awarii w nieruchomości wspólnej i jej skutków – na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z § 4 umowy, zarządca nieruchomości był zobowiązany do wykonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną uzyskać zgodę w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowody:

Umowa nr (...) r. z 15.04.2008 r. o administrowanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. – k. 123-125.

W dniu 13 stycznia 2010 r. doszło do zalania z dachu mieszkania powoda położonego we W.przy ulicy (...)(...). O zaistniałym zdarzeniu w dniu 4 lutego 2010 r. powód i jego żona P. M.zawiadomili pisemnie (...) sp. z o.o.we W., jako zarządcę nieruchomości. Wnieśli o pilne podjęcie przez zarządcę działań zmierzających do usunięcia śniegu, usunięcia przecieku, wyrażenie stanowiska czy wymagane będzie podjęcie uchwały przez Wspólnotę, a jeśli tak – przygotowanie projektu uchwały w przedmiocie naprawy przecieku przez zarządcę celem poddania jej pod głosowanie przez członków Wspólnoty.

W dniu 17 lutego 2010 r. doszło do ponownego zalania mieszkania powoda z powodu nieszczelności dachu.

Dowody:

okoliczności bezsporne, a nadto:

dokumenty zgromadzone w aktach szkody (...)- załącznik,

płyta CD ze zdjęciami zalanego mieszkania – k 10,

pismo z dnia 4.02.2010 r. – k. 20,

przesłuchanie powoda k. 145v, 147 (płyta CD)

Wspólnota Mieszkaniowa w chwili powstania szkody posiadała wykupioną u strony pozwanej polisę ubezpieczeniową nr (...) (...).

W dniu 10 kwietnia 2010 r. została stronie pozwanej zgłoszona szkoda w mieniu powoda z dnia 17 lutego 2010 r. W zgłoszeniu wskazano, iż przyczyną szkody było zalanie z dachu, a szkodzić uległy stale elementy mieszkania.

W dniu 10 kwietnia 2010 r. strona pozwana przeprowadziła oględziny mieszkania powoda, stwierdzając w jednym pomieszczeniu zacieki na skosie sufitowym i ścianach o łącznej powierzchni ok. 3,5 m², natomiast w innym pomieszczeniu zacieki na skosie sufitowym ok. 15 m², zacieki ściany ok. 1 m².

Zgodnie z kosztorysem strony pozwanej z 27 maja 2010 r. ogólna wartość kosztorysowa robót wynosiła 2.497,74 zł.

Dowody:

protokół szkody – k. 15,

zgłoszenie szkody – k. 14,

akta szkodowe (...) – załącznik,

W dniu 30 czerwca 2010 r. powód zakupił w markecie O. we W. na kwotę 66,93 zł następujące produkty:

- karton O. (...) (...) – 2 szt.,
- folię malarską 4x12,5m – 1 szt.,
- folię ochronną 4x5m – 2 szt.,
- folię ochronną 4x12,5m – 1 szt.,
- taśmę pakową 48mmx40m – 1 szt.

W dniu 30 czerwca 2010 r. powód zakupił w sklepie (...) we W. na kwotę 59,66 zł następujące produkty:

- garderobę M. (...) szt.,
- karton 45x32x36cm – 2 szt.,

W dniu 3 lipca 2010 r. powód zakupił w sklepie (...) we W. na kwotę 47,31 zł następujące produkty:

- papier karbowany – 2 rolki,
- rękawiczki oblewane – 1 szt.

W dniu 5 lipca 2010 r. powód zakupił w (...) B. we W. na kwotę 689,08 zł następujące produkty:

- farbę akrylit-W białą 10 l. – 6 szt.,
- silikon akryl biały – 5 szt.,
- farbę śnieżka na zacieki i plamy 1 l. – 1 szt.,
- narzędzia płótno ścierne 120 – 4 szt.,

- taśmę maskującą 3cm – 8 szt.

Ponadto powód poniósł koszty ekipy malarskiej, która dokonała kompleksowego malowania i sprzątnięcia po malowaniu, które wniosły go szacunkowo ok. 3840 zł.

Dowody:

paragony – k. 25,

faktura VAT (PG) nr: 425/11 z 05.07.2011 r. – k. 24,

przesłuchanie powoda k. 145v, 147 (płyta CD)

Pismem z dnia 19 lipca 2010 r. powód zwrócił się do zarządcy nieruchomości o pilne poinformowanie go, jakie czynności zostały podjęte w związku ze zgłoszeniem z dnia 4 lutego 2010 r. dotyczącym przeciekania wody z dachu do mieszkania powoda.

Dowody:

pismo powoda z 19.07.2010 r. – k. 21.

Pismem z 29 listopada 2010 r. strona pozwana poinformowała powoda, iż szkoda została zamknięta bez wypłaty odszkodowania z powodu niedostarczenia dokumentów przez Ubezpieczonego.

Dowody:

pismo strony pozwanej z 29.11.2010 r. – k. 12.

Powód naprawił szkodę w lipcu 2011 r., po uzyskaniu od administratora informacji o usunięciu nieszczelności dachu.

Dowody:

przesłuchanie powoda k. 145v, 147 (płyta CD)

Pismem z dnia 10 grudnia 2012 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 862,98 zł wynikającej z przedłożonych paragonów oraz faktury VAT oraz kwoty 3.840,00 zł tytułem poniesionych wydatków związanych z pracami przygotowawczymi, malarskimi i porządkowymi związanymi z usunięciem szkody w postaci zalania mieszkania.

Dowody:

kserokopia pisma powoda z 10.12.2012 r. wraz z dowodem nadania – k. 26-29

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Fakt wystąpienia szkody w mieniu powoda, polegającej na zalaniu jego mieszkania na skutek nieszczelności dachu w styczniu i lutym 2010 r., był w niniejszej sprawie bezsporny. Spór między stronami dotyczył istnienia przesłanek odpowiedzialności za szkodę w mieniu powoda po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W., a tym samym strony pozwanej – ubezpieczyciela Wspólnoty. Strona pozwana nie przeczyła, że na skutek zawartej umowy ubezpieczenia odpowiadałaby za zawinione działania lub zaniechania Wspólnoty Mieszkaniowej, wskazywała jednak, że to nie Wspólnota ponosi winę za szkodę w mieniu powoda.

Stan faktyczny niniejszej sprawy został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Wyjaśnienia powoda Sąd uznał za wiarygodne.

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, by powód udowodnił, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. ponosi odpowiedzialność za zalanie jego mieszkania w styczniu i lutym 2010 r.

Jak trafnie wskazywał powód już w treści pozwu, przepisy ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a w szczególności jej art. 61, nakładają na właściciela lub zarządcę nieruchomości obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 oraz zapewnienia, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania 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.

Jednocześnie jednak należy mieć na uwadze treść art. 429 k.c., zgodnie z którym kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.

Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z 16.04.2003 r. (I CKN 1466/00), nawet skuteczne powierzenie czynności osobie trzeciej, które na podstawie art. 429 k.c. zwalnia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem danych czynności, nie wyklucza odpowiedzialności powierzającego za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniedbaniem, najczęściej odpowiedzialność ta oparta będzie na art. 415 k.c. Tezę tę doprecyzował Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27.03.2014 r. (I ACa 893/13 (LEX nr 1455668) wskazując, że „nawet skuteczne powierzenie czynności osobie trzeciej, które na podstawie art. 429 k.c. zwalnia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem danych czynności, nie wyklucza odpowiedzialności powierzającego za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniedbaniem, najczęściej odpowiedzialność ta oparta będzie na art. 415 k.c. Trzeba jednak wskazać, że przypisanie odpowiedzialności za własne działanie wymaga wykazania, że szkoda pozostaje w normalnym związku przyczynowym z własnym zaniechaniem powierzającego.” Podobnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 5.02.2014 r. (ACa 700/13), który stwierdził, że wyłączenie odpowiedzialności z tytułu winy w wyborze nie zamyka drogi do odpowiedzialności powierzającego, w sytuacji kiedy możliwe jest przypisanie mu czynu z art. 415 k.c., a więc jego zachowanie uzasadnia zarzut winy w świetle tego przepisu.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że doszło do powierzenia wszystkich czynności związanych z dbaniem o stan techniczny budynku przez Wspólnotę Mieszkaniową profesjonalistom – zarządcy (...) sp. z oo. we W., w drodze umowy z dnia 15 kwietnia 2008 r. Zgodnie z zapisami tej umowy to zarządca nieruchomości - (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. - był zobowiązany do wykonywania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w tym między innymi do zlecenia i nadzorowania wymaganych prawem okresowych przeglądów nieruchomości przeprowadzonych na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2a ustawy prawo budowlane i usuwania awarii w nieruchomości wspólnej i jej skutków – na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z § 4 umowy, zarządca nieruchomości był zobowiązany do wykonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną uzyskać zgodę w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarządca przejął na siebie również obowiązek utrzymywania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali (par. 3pkt 11), usuwania awarii w nieruchomości wspólnej i jej skutków (par. 3 pkt 15 umowy) i wykonywania konserwacji (pkt 16).

W świetle powyższego uznać należy, że choć na Wspólnocie spoczywał obowiązek dbania o stan nieruchomości, to w drodze umowy z profesjonalnym podmiotem (...) sp. z o.o. we W., zwolniła się ona z odpowiedzialności za szkody wyrządzone na skutek jego zaniechań przy wykonywaniu tych obowiązków.

Należy również mieć na uwadze, że przepis art. 61 Prawa budowlanego nakłada obowiązek dbania o stan nieruchomości na „właściciela lub zarządcę”. Jak wskazuje A. K. w komentarzu do art. 61 ustawy Prawo budowlane (Prawo budowlane. Komentarz, autorzy: Plucińska-Filipowicz A. (red.), Wierzbowski M. (red.), Buliński K., Despot-Mładanowicz A., Filipowicz T., Kosicki A., Rypina M., Wincenciak M.) w orzecnictwie i literaturze pojawił się pogląd, że w przepisie art. 61 ustawodawca wskazał właściciela lub zarządcę, a więc posłużył się alternatywą, zaś na podstawie art. 66 ust. 1 w zw. z art. 61 obowiązki mogą być nałożone również na oba podmioty łącznie. Z poglądem takim nie sposób się zdaniem komentatora zgodzić. Gdyby bowiem doszło do jego akceptacji, natychmiast pojawiają się problemy, jaki zakres obowiązków ciąży na właścicielu, a jaki na zarządcy. Obowiązki te w żadnym razie nie powinny więc się na siebie nakładać. W przeciwnym wypadku komentowany przepis nie przyniósłby spodziewanego efektu, każdy bowiem z tych podmiotów – zarówno właściciel, jak i zarządca – opowiadałby się za tym, że to nie na nim ciąży dany obowiązek, a poza tym decyzja taka mogłaby być niewykonalna. Konkludując, wypada stwierdzić, że w przypadku gdy zarząd został ustanowiony prawnie, to na zarządcy, a nie na właścicielu, ciąży obowiązek, o których mowa w art. 61. Sąd Rejonowy powyższy pogląd podziela, przychylając się do stanowiska, że w przypadku ustanowienia profesjonalnego zarządcy i powierzenia mu nadzoru nad stanem nieruchomości, to na nim ciąży obowiązek i odpowiedzialność za ewentualne szkody. Przyjęcie tezy, że członkowie Wspólnoty nie mogą zwolnić się z obowiązków dotyczących dbania o stan nieruchomości i muszą sami, często nie mając odpowiedniej wiedzy ani możliwości (są to przecież właściciele poszczególnych lokali) kontrolować stan nieruchomości, nawet w sytuacji odpłatnego powierzenia tych czynności profesjonalnej firmie, byłoby sprzeczne z zasadami logiki.

Jak wynika z cytowanych wyżej wyroków Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych, nawet skuteczne powierzenie czynności profesjonalnemu podmiotowi nie wyklucza własnej odpowiedzialności powierzającego, najczęściej na zasadzie winy. Należy jednak wykazać własny, zawiniony czyn powierzającego, który skutkował wyrządzeniem szkody.

W ocenie Sądu Rejonowego powodowi nie udało się w toku niniejszego postępowania wykazać, by zaistniały przesłanki odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej za szkodę polegającą na zalaniu mieszkania powoda w styczniu i lutym 2010 r., nie udowodnił bowiem zawinionego działania lub zaniechania Wspólnoty, które wywołałyby szkodę. W szczególności powód nie wykazał, by Wspólnota Mieszkaniowa wiedziała wcześniej – przed 13 stycznia i przed 17 lutego 2010 r. o nieszczelności dachu – by została skutecznie powiadomiona przez zarządcę lub jakąkolwiek inną osobę. Powód złożył wyjaśnienia, że Wspólnota o wszystkim wiedziała, nie wskazał jednak kto, kiedy i o czym dokładnie został poinformowany, nie pamiętał bowiem szczegółów. Złożone przez powoda do akt sprawy pisma z lutego 2010 r. wysłane zostały do zarządcy nieruchomości, nie zaś do Wspólnoty. Ponadto nawet gdyby Wspólnota (poszczególni członkowie jej zarządu) wiedziała o nieszczelności dachu, nie przesadzałoby to jej odpowiedzialności za szkodę w sytuacji, gdy czynności związane z dbaniem o stan techniczny budynku zostały powierzone przez nią zarządcy. To zarządca miał zbadać stan dachu i zdecydować o podjęciu odpowiednich czynności i stosownie do potrzeb poinformować o wszystkim Wspólnotę. Nawet jeśli poszczególni członkowie zarządu Wspólnoty mieliby świadomość istnienia przecieku, nie skutkowałoby to jeszcze automatycznym przyjęciem, że Wspólnota dopuściła się zaniechania, które może być ocenione jako bezprawne i zawinione w rozumieniu art. 415 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego dopiero poinformowanie Wspólnoty o tym, że zarządca nie wykonuje obowiązków nałożonych nań umową o zarządzanie nieruchomością i bierność Wspólnoty w takiej sytuacji mogłyby stanowić podstawę dalszych rozważań na temat odpowiedzialności Wspólnoty.

W niniejszej sprawie powód zawiadomił zarządcę nieruchomości, brak zaś dowodów na zawiadomienie Wspólnoty i na jej zawinione działanie skutkujące szkodą w mieniu powoda.

Powód złożył, a następnie cofnął wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) sp. z o.o. we W., wskazując, że w jego ocenie odpowiedzialność za szkodę ponosi Wspólnota Mieszkaniowa, a tym samym strona pozwana jako ubezpieczyciel Wspólnoty.

Wniosek powoda o zobowiązanie strony pozwanej do udzielenia informacji na temat szkód likwidowanych w mieniu innych członków Wspólnoty ze wskazaniem kogo i czego dotyczyły i kiedy miały miejsce został uwzględniony w części – w zakresie szkody w mieniu P. B., która, jak podnosił powód, wedle jego wiedzy dotyczyła szkody z tego samego zalania i została zlikwidowana z OC Wspólnoty. Strona pozwana wskazała jednak na wezwanie Sądu, że takiego postępowania nie prowadziła. W pozostałym zakresie wniosek powoda nie zasługiwał na uwzględnienie, jako obejmujący okoliczności nie istotne dla rozstrzygnięcia.

Z uwagi na powyższe, Sąd w punkcie I wyroku powództwo oddalił.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.