

Sygn. akt XI GC 225/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 15 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1587,72 zł (tysiąc pięćset osiemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: XI GC 225/15

Sprawa rozpoznana w postępowaniu zwykłym.

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka akcyjna w W. złożyła w dniu 7.08.2014 r. pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o zapłatę kwoty 3.853,99 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 14 marca 2013 r. do dnia zapłaty. W treści pozwu wskazano, że w dniu 11 sierpnia 2011 r. doszło do zalania lokalu poszkodowanego – Gminy M. S., która posiadała ubezpieczenie majątkowe u powódki. Lokal wynajmowany był od pozwanej, przyczyną zalania był nieszczelny dach, a zatem odpowiedzialność za zalanie ponosi pozwana. Powódka wypłaciła odszkodowanie związane z remontem lokalu po zalaniu. Wskazała, że dochodzi kwoty 3.853,99 zł, gdyż pozostała część została pokryta przez koasekurantów.

W sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Podniosła zarzut niewykazania roszczenia oraz niewykazania wysokości szkody. Wskazała, że powódka nie wykazała odpowiedzialności deliktowej pozwanej, w szczególności winy pozwanej, samo zdarzenie nie zostało pozwanej zgłoszone i nie brała ona udziału w oględzinach po zalaniu. Do pozwu nie załączono dokumentów potwierdzających, że w dniu wskazanym w pozwie doszło do jakiegokolwiek zalania, nie przedstawiono dokumentacji zdjęciowej i protokołu, wskazującego zniszczenia z dnia 11.08.2011 r. Wskazała, że powódka bezpodstawnie powołuje się na protokół z dnia 9 stycznia 2012 r. Podniosła nadto zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. jest właścicielem budynku przy ul. (...) w S.. Lokal w tym budynku wynajmowała w 2011 r. od pozwanej Gmina M. S., prowadziła tam (...) (...).

Niesporne.

W pozwanej spółdzielni uchwalony został regulamin, określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z osobami zwalnającymi lokale. Zgodnie z § 2 regulaminu do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy m. in. usunięcie zacieków powstałych wskutek nieszczelności dachu lub ścian.

Dowód: uchwała, k.74, regulamin, k. 75-76v.

Gmina M. S. wykupiła ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych w (...) S.A. (koasekurator prowadzący - udział w ryzyku 40%), (...) S.A. w W. (koasekurator - udział w ryzyku 32,5%), (...) S.A. V. (...) w W. (koasekurator - udział w ryzyku 27,5%). Ubezpieczenie obejmowało m. in. lokal przy ul. (...) w S..

Dowód: polisa wraz z załącznikami, k. 28 - 49.

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2010 r. (...) w S. zwrócił się do pozwanej z prośbą o naprawę dachu lokalu użytkowego przy ul. (...) w S., wskazując na zły stan techniczny tego dachu.

Dowód: pismo z 28.04.2010 r., k. 20 .

W piśmie z dnia 17 marca 2011 r. (...) w S. zwrócił się do Zarządu SM (...) z informacją, iż do obowiązków wynajmującego należy usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub ścian oraz, że najemca zgłaszał Spółdzielni wielokrotnie konieczność naprawy dachu.

Dowód: pismo z 17.03.11 r., k. 19.

W okresie od 12 maja 2011 r. do 21 lipca 2011 r. w trakcie deszczu dochodziło do zalań w lokalu przy ul. (...) w S.. Z zalań sporządzono notatki: z 4.07.2011 r., 21.07.2011 r., 11.07.2011 r. z 13.05.2011r. Notatki stwierdzały, że zdarzenia zgłoszono pozwanej i opisywały uszkodzenia. W wyniku zalań zniszczone zostały ściany, parkiety, sufity. Wszystkie zalania zgłaszane były pozwanej, w rejestrach pozwanej brak jest zgłoszenia zdarzenia z sierpnia 2011 r.

Dowód: notatki, k. 15 – 18, dokumentacja fotograficzna, k. 99 – 121 oraz na płycie CD k. 124, zeznania świadka I. K., k. 160 , zeznania świadka D. R., k. 160 - 161., zeznania świadka K. S., k. 161, zeznania świadka M. F. k. 161-162

W dniu 27 lipca 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zawarła z K. B. umowę w przedmiocie wykonani robót remontowych dekarских w budynku zlokalizowanym przy ul. (...) w S.. Prace prowadzone były w sierpniu 2011 r.

Dowód: umowa, k. 184-185v, faktura VAT, k. 183v, 190v, protokoły, k. 186v - 187, 190, książka przedmiarów, k. 188 - 189v.

Gmina M. S. zgłosiła powódce szkodę majątkową numer (...). W opisie zdarzenia wskazano: zalanie pomieszczeń w domu pomocy społecznej; zalane sufity, ściany, podłogi pomieszczeń i korytarzy, zalanie mebli. W zgłoszeniu wskazano, że zdarzenie miało miejsce 11 sierpnia 2011 r.

Dowód: druk zgłoszenia szkody, k. 9 – 10, protokół szkody majątkowej, k. 11 – 14.

(...) S.A. spisał protokół szkody majątkowej w dniu 31 sierpnia 2011 r. w obecności ubezpieczającego K. K.. W punkcie 5 jako właściciela dotkniętego szkodą wpisał „Gminę M. S. Dom Pomocy Społecznej”. W punkcie 8 dokonał opisu miejsca szkody:

- w stołówce wystąpiły zacieki na całej powierzchni sufitu podwieszanego z płyt termatex o wymiarach 60 x 60 cm, które zostały zakwalifikowane do wymiany, zalane ściany do przemalowania farbą emulsyjną z usunięciem zacieków na powierzchni 4,00 m², zalany i odparzony parkiet bukowy wypaczony w łódki do wymiany na powierzchni 1,20 x

1,60 m do cyklinowania na połowie powierzchni i lakierowania na całości, złuszczona farba na pięciu parapetach do ponownego przemalowania,

- szatnia - do wymiany całej sufitu z termatexu po zalaniu, przemalowanie ścian po zalaniu z usunięciem zacieków na powierzchni 2 m², zalanie szaf ubraniowych z płyt meblowych kupionych w 1996 r w ilości 16 sztuk, zniszczonych w 20 %,

- zmywalnia zacieki na suficie i ścianach 1,50 m², całość do przemalowania,

- kuchnia zacieki 1 m² całość do przemalowania,

- obierak zacieki 1 m², sufit i ściany do malowania,

- pokój kierownika zacieki 0,5 m² na suficie, sufit do malowania, ściany do zabezpieczenia,

- magazyn zacieki na suficie i ścianach 1,00 m², całość do malowania,

- korytarz zacieki na suficie i ścianach 1,00 m², całość do malowania,

- sala gimnastyczna - zacieki na suficie 0,50 m², sufit do malowania, ściany i podłoga do zabezpieczenia, do wymiany 2 szt. opraw lamp jarzeniowych podwójnych długości 1,20 m.

W punkcie 9 likwidator szkody wpisał, że pomieszczenia (...) wynajmowane są z SM (...), a szkoda powstała w wyniku nieuszczelnienia pokrycia dachu - zalanie.

Likwidator sporządził kosztorys, wskazujący prace naprawcze do wykonania.

Dowód: druk zgłoszenia szkody, k. 9 – 10, protokół szkody majątkowej, k. 11 – 14, kosztorys k. 22-24, zeznania świadka W. F., k. 162 – 163

Decyzją z dnia 1 września 2011 r. powódka przyznała Gminie M. S. kwotę 9.630,99 zł tytułem odszkodowania.

Dowód: decyzja, k. 21, zeznania świadka W. F., k. 162 – 163.

Koszt napraw uszkodzeń opisanych w ww. protokole szkody to 11.875,56 zł brutto.

Dowód: opinia pisemna biegłego sądowego M. S., k. 209 – 217, uzupełniająca opinia pisemna biegłego sądowego M. S., k. 240 – 241, opinia ustna biegłego sądowego M. S., k. 242 – 243, uzupełniająca opinia pisemna biegłego sądowego M. S., k. 246– 247

Kolejne zalanie miało miejsce 9.01.2012 r., na skutek zapchanego odpływu kanalizacyjnego, sporządzono wówczas protokół, w którym jako winnego wskazano pozwaną, protokół podpisał przedstawiciel pozwanej. W związku z tym zdarzeniem ubezpieczyciel pozwanej przyznał odszkodowanie w wysokości 1237,71 zł.

Dowód: protokół k. 27, decyzja k. 77

Pismem z dnia 27 marca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9.630,99 zł tytułem zwrotu wypłaconego odszkodowania.

Dowód: wezwanie do zapłaty, k. 25.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną legitymacji powódki stanowi art. 828 k.p.c. zgodnie z którym z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania.

Natomiast samo roszczenie wywodzone było z faktu zalania lokalu użytkowanego przez Gminę S., a ubezpieczonego przez powódkę. Zalania miały być wynikiem nieszczelności dachu, przy czym obiekt wynajmowany był od pozwanej. Pozwana podniosła iż powód nie sprostował obowiązkowi dowodowemu wynikającemu z wywodzenia swoich roszczeń z art. 415 k.c. Zgodnie z tym przepisem kto ze swej winy wyrządził drugiemu szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. Stosownie zaś do art. 416 k.c. osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Zgodnie z art. 6 k.c. dochodzenie roszczeń na podstawie przytoczonych przepisów wymaga wykazania bezprawnego i zawnionego działania lub zaniechania pozwanego, szkody oraz związku przyczynowego między owym działaniem lub zaniechaniem a szkodą. Pozwana podnosiła, iż nie ponosi winy w związku z zalaniem lokalu.

W niniejszej sprawie niespornym było, że pozwana jest właścicielem budynku, w którym mieściły się zalewane lokale. Zgodnie z art. 61 ustawy prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o jakich mowa w art. 5 ust 2 wyżej powołanej ustawy. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego to na właścicielu (współwłaścicielach) obiektu budowlanego w pierwszej kolejności ciąży obowiązek i odpowiedzialność za należyty jego stan techniczny, odpowiedzialność ta przechodzi na zarządcę dopiero w sytuacji gdy obowiązki takie (co do ich zakresu) bezspornie wynikają z umowy o zarządzanie nieruchomością łączącej właściciela (współwłaścicieli) z zarządcą nieruchomości lub wynikają bezpośrednio dla zarządcy z przepisów szczególnych. Pozwana nie wskazała, iżby powierzyła zarząd nieruchomości innemu podmiotowi, wobec czego należy przyjąć, że odpowiada za stan techniczny budynku.

Obowiązki właściciela lub zarządcy polegają głównie na przeprowadzaniu, w czasie użytkowania obiektu, okresowych przeglądów i ocen jego stanu technicznego, oraz podejmowaniu działań, związanych z wykonywaniem niezbędnych robót konserwacyjnych i remontowych, zapewniających utrzymanie właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatowanego obiektu budowlanego. Do obowiązków właściciela bezspornie należy zaliczyć także dokonywanie remontów, jeżeli jest to podyktowane koniecznością zapewnienia budynkowi należytego stanu technicznego. Z zeznań świadków i korespondencji kierowanej do pozwanej wynika bezspornie, że stan dachu budynku nie był odpowiedni – dach przeciekał przez długi okres, a przecieki powodowały szkody wewnątrz lokalu. Zatem nie budzi wątpliwości, że pozwana nie dopełniła obowiązków, o których mowa w art. 61 prawa budowlanego. Zaniechanie to jest bezprawne, zaś zawnienie pozwanej wynika z koncepcji winy anonimowej, wypracowanej na gruncie art. 416 k.c. Konstrukcja winy anonimowej pozwala zerwać personalną więź między działaniem lub zaniechaniem prowadzącym do powstania szkody a zarzutem niewłaściwego zachowania się, poprzestając na ustaleniu, że niewątpliwie zawniła organ lub któryś z pracowników osoby prawnej. Tym samym wina zostaje odniesiona do dostrzeżonych wadliwości w działaniu zespołu ludzi lub funkcjonowaniu określonej struktury organizacyjnej. Przypisanie takiej winy wymaga zatem określenia standardu poprawnego działania takiej struktury, który będzie miernikiem staranności, jakiej należy wymagać stosownie do art. 355 k.c. i porównaniu z tym standardem działań, które w rzeczywistości miały miejsce. Jeśli na pozwanej ciąży obowiązek utrzymania obiektu w należywym stanie technicznym, a nie czyni ona tego, to niewątpliwie jej pracownicy lub członkowie organów dopuszczają się niedbalstwa, co jest wystarczające do przypisania winy.

Jednakże nawet uznanie, iż pozwana nie ponosi odpowiedzialności deliktowej, nie oznacza, iż jest wolna od odpowiedzialności na innej podstawie. Bezspornym jest, że Gmina wynajmowała lokal od pozwanej. Zgodnie z art. 662. § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (§ 2). W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, iż przyczyną zalań był nieszczelny dach. Potwierdzili to wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie, także pracownica pozwanej spółki. Pośrednio zły stan dachu potwierdzają także dokumenty, złożone przez spółdzielnię, a dotyczące zlecenia remontu dachu w sierpniu 2011 r. Taki stan dachu, który prowadzi do wielokrotnego zalewania wynajmowanego lokalu, oznacza, że pozwana nie wywiązywała się z obowiązków wynajmującego. Naprawa dachu z pewnością nie stanowi drobnej naprawy, obciążającej najemcę, a

przedłożony przez spółdzielnię regulamin w ogóle nie dotyczy takich sytuacji, jak naprawa dachu, skoro z jego tytułu wyraźnie widać, że reguluje obowiązki remontowe wewnątrz lokali. Z kolei jego treść, nakazująca spółdzielnię naprawiać szkody po zalaniach potwierdza, iż za stan dachu odpowiedzialnym był wyłącznie wynajmujący. W takim razie odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej wynika z art. 471 k.c., który stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W takim wypadku to pozwanego obciąża dowód braku winy, a sam fakt nienależytego wykonywania zobowiązania (brak utrzymania rzeczy wynajmującej w stanie przydatnym do umówionego użytku) nie może budzić wątpliwości.

Pozwana podnosiła także, że nie utrwalono w wystarczającym stopniu uszkodzeń, gdyż pozwana nie uczestniczyła w oględzinach. Ten zarzut Sąd uznał za nieuzasadniony. Zakres zniszczeń został utrwalony w protokole sporządzonym przez likwidatora, wszystkie opisane tam uszkodzenia w świetle zasad doświadczenia życiowego należy uznać za pozostające w związku przyczynowym z działaniem wody, dostającej się do pomieszczeń przez nieszczelny dach. Likwidator sporządził też kosztorys, który został zweryfikowany przez biegłego jako prawidłowy (kwota netto podana przez biegłego jest nieznacznie wyższa niż kwota, wypłacona przez powódkę Gminie). Trzeba podkreślić, że likwidatorami są osoby posiadające odpowiednią wiedzę, a z drugiej strony zakłady ubezpieczeń skrupulatnie weryfikują zgłoszenia pod kątem zakresu swojej odpowiedzialności, nie należy więc żywić obaw, że zarówno zakres zniszczeń, jak i ich wycena mogłyby zostać w procesie likwidacji szkody zawyżone. Wobec tego sam fakt wystąpienia szkody oraz jej wielkość Sąd uznał za udowodnione.

Kwestią sporną było jednak w niniejszej sprawie samo zdarzenie, powodujące szkodę. Pełnomocnik powoda zarówno w pozwie, jak i dalszych pismach procesowych konsekwentnie wywodził, że zdarzenie miało miejsce 11.08.2011 r. Jednak wystąpienia takiego zdarzenia nie potwierdza zgromadzony materiał dowodowy. Wprawdzie w zgłoszeniu szkody i protokole szkody widnieje taka właśnie data, jednak żaden z przesłuchanych świadków nie potwierdził, iż 11.08.2011 r. doszło do zalania. Jeśli się zważy na opisaną przez pracownice (...) praktykę sporządzania notatek służbowych z każdego zalania, zgłaszanie tych zdarzeń do pozwanej, brak notatki z 11.08.2011 r. i brak w rejestrach pozwanej zgłoszenia dotyczącego sierpnia 2011 r., to należy uznać, iż prawdopodobnie 11.08.2011 r. nastąpiło zgłoszenie do ubezpieczyciela wszystkich dotychczasowych zalań, a datę zgłoszenia utożsamiono z datą zdarzenia. Same zalania musiały mieć miejsce od maja do lipca 2011 r., jak to opisano w załączonych do pozwu notatkach.

Sąd jest związany podstawą faktyczną żądania nakreśloną przez powoda w pozwie. To powód jest dysponentem procesu cywilnego i to on określa ramy sporu poddane ocenie Sądu. Zgodnie z art. 321 k.p.c. Sąd pozostaje związany żądaniem pozwu i w związku z tym dokonywanie ustaleń faktycznych w zakresie nieobjętym powództwem, jak też oparcie orzeczenia na zdarzeniach innych niż te, które powód podaje dla uzasadnienia swych roszczeń byłoby wadliwe. Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2008 roku (III CSK 17/08, LEX nr 424385), zakres wyrokowania, także w warstwie motywacyjnej, określony jest żądaniem powoda, a pojęcie to obejmuje zarówno samo żądanie, jak i uzasadniające je okoliczności faktyczne stanowiące jego treść. Sąd rzeka o roszczeniach, które wynikają z faktów przytoczonych przez powoda. Podstawą wyrokowania nie mogą być zatem okoliczności faktyczne, których powód nie objął swoimi twierdzeniami.

W niniejszej sprawie podstawę faktyczną powództwa stanowiło twierdzenie, że po stronie Gminy M. S. doszło do powstania szkody w wyniku zdarzenia (zalania) z dnia 11 sierpnia 2011 r. Tymczasem ani z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, ani z zeznań świadków, ani też z ustaleń poczynionych przez biegłego, nie wynika aby w ogóle miało miejsce zdarzenie w dniu 11 sierpnia 2011 r. Potwierdzone przypadki zalania lokalu najbliższe datą spornemu zdarzeniu miały miejsce w maju, czerwcu i lipcu 2011 r. Tym samym, należało uznać, że strona powodowa nie wykazała istnienia podstawy faktycznej swojego roszczenia.

Gdyby jednak przyjąć, iż powództwo wywodzone jest ogólnie z zalewań, mających miejsce w 2011 r., to wówczas na przeszkodzie jego uwzględnieniu – mimo wykazania zarówno odpowiedzialności pozwanej jak i wysokości szkody – stałby podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Art. 442¹. § 1 k.c. stanowi, że roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany

dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. W przypadku załań zarówno o szkodzie, jak i osobie odpowiedzialnej poszkodowany wiedział od razu po ujawnieniu załania. Jeśli ostatnie udokumentowane zdarzenie miało miejsce 21.07.2011 r., a pozew wniesiono 7.08.2014 r., to nastąpiło to po upływie 3-letniego terminu przedawnienia.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.). Powódka przegrała proces w całości i obowiązana jest do zwrotu pozwanej celowych kosztów procesu (art. 98 k.p.c.). Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową – 617 zł oraz wydatki związane z opinią biegłego – 970,22 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)