

## UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo (...) wniósł pozew przeciwko pozwanym M. B. i P. F. o zapłatę kwoty 2096,54 zł tytułu odszkodowania za nieprawidłowe utrzymywanie dachu budynku i spowodowanie zalania mieszkania.

Pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty, wskazując, że nie ponoszą odpowiedzialności za zdarzenie i nie są bierne legitymowani.

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

Wspólnota Mieszkaniowa przy al. (...) (...) w S. uchwałą wybrała na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokalnej zarząd Wspólnoty z grona właścicieli lokali. Następnie Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez ten zarząd powierzyła bieżące administrowanie nieruchomością pozwanym M. B. i P. F. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) spółka cywilna.

W dniu 16 grudnia 2019r. Wspólnota Mieszkaniowa przy al. (...) (...) w S. zawarła z A. K. (1) i W. J. (1) (...) -K Spółka cywilna A. K., W. J., umowę wykonania przeglądu dachu i prac naprawczych budynku. (...) -K Spółka cywilna A. K., W. J. działała na rynku budowlanym, w tym w branży dekarńskiej od kilkunastu lat.

Wykonawca przystąpił do realizacji umowy. W dniu 27 lutego 2020r. doszło do zalania mieszkania nr (...) należącego do poszkodowanego R. M., które znajdowało się na najwyższym piętrze budynku przy al. (...) (...).

Poszkodowany zgłosił zalanie pozwanym, którzy zwrócili się do wykonawcy prac remontowych o naprawę usterki dachu.

Zalanie nastąpiło z winy wykonawcy prac remontowych (...) -K spółki cywilnej A. K., W. J., gdyż wykonali okrycie dachu w sposób nieszczelny. W dniu 11 marca 2020r. wykonawca przystąpił do naprawy wykonywanych wcześniej prac.

### **Bezsporne, a nadto dowód:**

- umowa, k. 74-75,
- uchwała, k. 96,
- korespondencja mailowa, k. 81-83,
- oświadczenie, k. 84.

Poszkodowany posiadał ubezpieczenie lokalu u powoda Towarzystwa (...) Spółki akcyjnej, gdzie zgłosił szkodę spowodowaną zalaniem. Po przeprowadzonym postępowaniu likwidacyjnym powód wypłacił poszkodowanemu odszkodowanie w wysokości 2096,54 zł.

### **Bezsporne.**

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowił zgodnie z treścią pozwu i stanowiskiem powoda art. 415 kc - kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Zgodnie nadto z przepisem art. 805 § 1 kc, zgodnie z którym przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić składkę. Stosownie do treści art. 828 § 1 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 zakład pokrył tylko część szkody, ubezpieczającemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem ubezpieczyciela.

Między stronami bezsporne było istnieniu umowy ubezpieczeniowej, powstanie zdarzenia powodującego szkodę, wysokość szkody.

Sporna była legitymacja bierna pozwanych, osoba odpowiedzialna za powstanie szkody.

W pierwszej kolejności należało wskazać, że zgodnie z art. 6 kc na powodzie ciążył obowiązek wykazania sprawcy szkody, jej wysokości i związku przyczynowego. Odpowiedzialność za szkodę związaną z przelaniem się wody, również z nieszczelnego dachu wynika bowiem art. 415 kc, a nie co oczywiste w świetle brzmienia przepisu, jak i aktualnego, utrwalonego orzecznictwa, z art. 433 kc. „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. Odpowiedzialność za zalanie mieszkania kształtuje się w oparciu o zasadę winy. Tym samym, to na poszkodowanym spoczywa ciężar dowodu nie tylko faktu zalania, ale przede wszystkim tego, że zdarzenie powstało na skutek działania lub zaniechania ze strony sprawcy zdarzenia, a nadto wykazania, że działanie to lub zaniechanie było przez sprawcę zawinione. Zgodnie bowiem z art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Stosownie zatem do treści art. 415 k.c., przesłankami odpowiedzialności deliktowej są zaistnienie szkody, wystąpienie zdarzenia, za które ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot, oraz związek przyczynowy pomiędzy czynem niedozwolonym a szkodą w tej postaci, że stanowi ona jego zwykłe następstwo. Należy podnieść, że ciężar udowodnienia wszystkich tych okoliczności obciąża co do zasady poszkodowanego.” (tak trafnie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 września 2019r., V ACa 450/19)

Na okoliczność sprawstwa pozwanych powód nie przedłożył jednak jakichkolwiek dowodów, poza własnymi twierdzeniami. Powód wywodził bowiem, że to pozwani byli odpowiedzialni za utrzymanie dachu, nie wskazał przy tym żadnego źródła ich odpowiedzialności, czy to umownego czy ustawowego. Tymczasem jak wynikało z twierdzeń pozwanych, popartych dowodem w postaci uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, pozwani nie byli ustanowionym przez Wspólnotę, w trybie art. 18 ustawy o własności lokali, zarządcą Wspólnoty. Jak wynikało z przedłożonej uchwały Wspólnotę Mieszkaniową przy al. (...) (...) reprezentował i prowadził jej sprawy wyłącznie zarząd wybrany spośród groma wścieni lokali. Tym samym zarząd (w tym reprezentowanie) powierzono w trybie art. 20 ustawy wskazanym tam właścicielom. Powód nie przedłożył żadnego dowodu – w tym np. umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowy zawartej później w formie aktu notarialnego lub uchwały zaprotokołowanej przez notariusza – z której istotnie wynikałoby, że pozwani zostali ustanowieni zarządem Wspólnoty.

Nadto nawet przy teoretycznym założeniu, że pozwani byli zarządcą (w sensie funkcjonalnym w trybie art. 18) lub zarządem (w znaczeniu organu Wspólnoty) zgodnie z przepisami ww. ustawy, to wątpliwa jest legitymacja bierna zarządcy lub też zarządu, za szkodę wyrządzoną poszczególnym właścicielom lokali. Teoretycznie dopuszczalna jest odpowiedzialność takich osób względem całej Wspólnoty Mieszkaniowej, na co wskazywał m.in. w uchwale z 16.02.2012 r. III CZP 96/11 Sąd Najwyższy: zarządca jest odpowiedzialny na podstawie art. 471 k.c., przy czym jako profesjonalista odpowiada za niezachowanie należytej staranności ocenianej dla zawodowego charakteru tej działalności, natomiast zarząd lub jego poszczególni członkowie odpowiadają na podstawie art. 415 k.c. W niniejszej jednak sprawie poszkodowanym nie była Wspólnota Mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna – lecz właściciel lokalu. Względem właściciela lokalu niewątpliwie odpowiedzialna może być sama Wspólnota Mieszkaniowa, a nie poszczególni członkowie zarządu lub zarządca. Właściciela lokalu nie wiąże bowiem z taką osobą żadna umowa, tym samym nie możliwe jest zastosowanie odpowiedzialności w trybie art. 471 kc. Odpowiedzialność zaś w trybie art. 415 kc nie była możliwe gdyż pozwani z pewnością nie byli członkami zarządu – jako organu wspólnoty, a powód nie wykazał ich odpowiedzialni wynikającej z jakiegokolwiek innego źródła. Aby zaś ewentualnie przypisać odpowiedzialność z art. 415 kc, pozwany jako zarządcą – w znaczeniu funkcjonalnym z art. 18 ww. ustawy – również konieczna byłaby znajomość umowy łączącej pozwanych i Wspólnotę, dla wykazania sprzeczności ich działania z prawem, zasadami

współzycia społecznego, ciążącymi obowiązkami. Pozwani bowiem nie byli w żaden ustawowy sposób zobowiązani do prowadzenia spraw Wspólnoty, tym samym brak przesłanek do uznania ich działania lub zaniechania za bezprawnego – tj. sprzecznego z przepisami prawa. Tym niemniej należy pokreślić, że nie jest możliwe jednoczesne funkcjonowanie we Wspólnocie Mieszkaniowej zarządy - w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 u.w.l.) - oraz zarządu - w znaczeniu podmiotowym (art. 20 u.w.l.). Skoro więc pozwani wykazali istnienie we Wspólnocie zarządu, to z pewnością sami nie mogli być zarządcą funkcjonalnym.

Powód nie przedłożył żadnej umowy, z której można by ewentualnie wywodzić nie wykonanie obowiązków przez pozwanych względem właściciela lokalu. W braku więc podstaw odpowiedzialności powództwo należało oddalić w całości.

Oddalono również wniosek powoda o wezwanie do udziału w sprawie A. K. (1), W. J. (3) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 116), gdyż zgodnie z treścią art. 458<sup>8</sup> § 2 kpc w postępowaniu gospodarczym przepisów art. 177 § 1 pkt 5, art. 194-196, art. 198 oraz art. 205 nie stosuje się.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc, uznając, że powód przegrał sprawę w całości obowiązany był do pokrycia kosztów pozwanych w postaci wynagrodzenia pełnomocnika 900 zł oraz opłat skarbowych 34 zł.

## ZARZĄDZENIE

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