

**Sygn. akt VIII C 575/22**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2023 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Agnieszka Kierkowska

Protokolant sekretarz sądowy Agnieszka Szymkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2023 roku w Kielcach

na rozprawie

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

przeciwko T. C.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Agnieszka Kierkowska

Sygn. akt: VIII C 575/22

## UZASADNIENIE

W pozwie z 6.07.2021 r. (data nadania k.51) powód Towarzystwo (...) Spółka Akcyjna w W. zawarł żądanie zasądzenia na jego rzecz od pozwanego T. C. 3071,18 zł

z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 16.07.2021 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, że 5.07.2018 r. w budynku przy ul. (...)

w K. w lokalu nr (...), należącym do pozwanego doszło do awarii, polegającej na nieszczelności połączenia wanny ze ścianą oraz do zalania lokalu użytkowego 1 U, położonego pod lokalem nr (...), uszkodzenia instalacji alarmowej, powstania zacieków na suficie. Lokal był ubezpieczony przez powoda, który przeprowadził postępowanie likwidacyjne i wypłacił odszkodowanie w kwocie dochodzonej pozwem. Pozwany jako właściciel lokalu miał obowiązek utrzymywania go we właściwym stanie technicznym, a jego niedopełnienie spowodowało awarię i powstanie szkody. Ponosi zatem odpowiedzialność za tę szkodę na podstawie art. 415 k.c. i art. 433 k.c. Na powoda przeszło roszczenie o naprawienie tej szkody z uwagi na wypłatę odszkodowania. Pozwany nie zareagował na kierowane do niego wezwania do zapłaty.

W uwzględnieniu tego żądania wydano 15.07.2021 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym za sygn. VIII Nc 1385/21. (k.55)

Pozwany T. C. złożył sprzeciw od tego nakazu zapłaty 27.04.2022 r. (k.82-83), wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zarzucając, że kwestionuje swoją winę, o roszczeniu powoda dowiedział się z odpisu nakazu zapłaty, gdyż powód się z nim nie kontaktował, zatem zasądzenie roszczenia byłoby sprzeczne z art. 5 k.c. Wskazał, że był właścicielem lokalu nr (...) w dniu wystąpienia zalania, ale od 4.02.2017 r. lokal ten był wynajmowany i w dniu

wystąpienia zalania korzystali z niego najemcy, a nie pozwany. Zarzucił, że powód nie wykazał w jaki sposób zalanie miało być zawinione przez pozwanego, a nie przez zaniechanie najemcy albo usterkę części wspólnej budynku. Podniósł, że jego lokal został sprzedany 8.04.2019 r. i że był w czasie zaistnienia szkody ubezpieczony przez (...) SA, wnosząc o zawiadomienie ubezpieczyciela o toczącym się postępowaniu oraz o wezwanie do udziału w sprawie najemców A. B. i Ani H..

Postanowieniem z 23.06.2022 r. A. B. i Ani H. zostali wezwani do udziału w sprawie (k.128), jednakże z uwagi na to, że nie został im skutecznie doręczony odpis pozwu, postanowieniem z 1.12.2022 r. zawieszono co do nich postępowanie (k.143), a postanowieniem z 21.03.2023 r. umorzono je. (k.166)

Zawiadomiono o toczącym się postępowaniu (...) SA (k.135), który nie zgłosił udziału w postępowaniu w charakterze interwenienta.

Sąd ustalił:

T. C. był właścicielem lokalu przy ul. (...)

w K. do 8.04.2019 r. Kupił ten lokal jako nowy, w stanie deweloperskim, do wykończenia około 2006 r. Po wykończeniu lokalu wynajął go i nigdy w nim nie mieszkał. Lokal nr (...) znajduje się na pierwszym piętrze. W lipcu 2018 r. korzystali z niego najemcy T. C..

W tym samym budynku przy ul. (...) w K. na parterze znajdują się lokale użytkowe. W trzech lokalach, w tym lokalu oznaczonym 1 U, mieściła się w 2018 r. i mieści się nadal przychodnia stomatologiczna, przy czym lokal (...) obejmuje następujące pomieszczenia: łazienkę, łazienkę dla niepełnosprawnych i pomieszczenie socjalne.

**Dowody:** zeznania świadka W. B. k.163, zeznania pozwanego T. C. k.164, umowa sprzedaży dotycząca lokalu nr (...) k.118-120, umowa najmu dotycząca lokalu nr (...) k.84-86

Lokal nr (...) jest położony częściowo nad lokalem (...), tj. nad łazienką i łazienką dla niepełnosprawnych. Te dwa pomieszczenia dzieli ściana, w której biegną instalacje. Ściana ta jest tak samo zlokalizowana we wszystkich lokalach w pionie. W lokalu nr (...) na piętrze ściana ta oddziela ten lokal od lokalu sąsiedniego. Pomieszczenie socjalne w lokalu (...) na parterze znajduje się około 5 m od ściany z instalacjami, tj. poza obrysem lokalu nr (...). Na ścianie w pomieszczeniu socjalnym, oddalonej o ok.5 m od ściany z instalacjami, znajduje się skrzynka z instalacją alarmową.

**Dowód:** opinia biegłego S. Ż. k.181- 182, 217

W dniu 5.07.2018 r. w lokalu (...) na parterze doszło do wycieku wody z sufitu w pomieszczeniach łazienki, łazienki dla niepełnosprawnych oraz pomieszczenia socjalnego. Woda dostała się do skrzynki z instalacją alarmową, co spowodowało spięcie i uszkodzenie płyty głównej centrali alarmowej. Wezwany na miejsce zalania hydraulik stwierdził, że zostało ono spowodowane przez nieszczelność połączenia wanny ze ścianą w łazience lokalu nr (...). T. C. nie było przy oględzinach hydraulika, nie był o nich informowany. Dowiedział się o zalaniu od właściciela lokalu (...) i widział ślady zalania na sufitach w tym lokalu kilka dni po tym zdarzeniu. Nie zauważył wilgoci ani nieszczelności w łazience w swoim lokalu.

**Dowody:** protokół szkody k.23, oświadczenie zarządcy wspólnoty mieszkaniowej k.8, zaświadczenie A. – 1 sp. z o.o. k.30, zeznania świadka W. B. k.163, zeznania pozwanego T. C. k.164

Lokal użytkowy 1 U przy ul. (...) w K. był ubezpieczony jako mienie przez spółkę jawną, prowadzącą przychodnię na podstawie umowy ubezpieczenia zawartej z (...) SA. Ubezpieczyciel wypłacił 22.08.2018 r. spółce jawnej odszkodowanie w kwocie 3071,18 zł, obejmujące koszt osuszania pomieszczeń, remontu, naprawy systemu alarmowego. Wezwanie do zapłaty skierował do T. C. w dniu 15.06.2020 r. na adres lokalu przy

ul. (...). T. C. nie otrzymał tej korespondencji, nie był już wówczas właścicielem lokalu.

**Dowody:** polisa ubezpieczenia k.11, potwierdzenie przelewu odszkodowania k.47, decyzja o wypłacie odszkodowania k.38, wezwanie do zapłaty dla pozwanego k.48

Zalanie lokalu użytkowego 1 U nie było spowodowane nieszczelnością połączenia wanny ze ścianą w lokalu nr (...). O ile taka nieszczelność mogła spowodować zacieki na suficie, to nie mogłoby to być zdarzenie jednorazowe. Musiałoby się powtarzać w związku z typowym korzystaniem z wanny i prysznicą przez lokatorów w lokalu nr (...). Z uwagi na położenie pomieszczenia socjalnego nie pod lokalem nr (...), ale ok. 5 m od ściany z instalacjami, ograniczającej lokal nr (...), woda, która dostała się do skrzynki instalacji alarmowej i wywołała zwarcie, nie mogła pochodzić z lokalu nr (...).

**Dowód:** opinia biegłego S. Ż. k.181- 182, 217

Powyższe ustalenia oparto na dowodach z dokumentów, nie kwestionowanych przez strony oraz zeznaniach świadka i pozwanego, które tworzą

z dowodami z dokumentów spójną i logiczną całość. Sąd oparł się również na opinii biegłego z zakresu budownictwa co do przyczyn zalania. Biegły sporządził opinię po przeprowadzeniu oględzin lokalu, zapoznaniu się z dokumentami w aktach sprawy, wszechstronnej analizie okoliczności z tych dowodów wynikających. Wnioski opinii są jednoznaczne i logiczne. Powód kwestionował pisemną opinię z uwagi na to, że biegły nie wypowiedział się w niej co do kosztów naprawienia szkody, a wyłącznie co do przyczyn jej zaistnienia, co nie było objęte zleceniem Sądu. Jednakże Sąd przeprowadził także dowód z ustnej opinii biegłego na okoliczność przyczyn zalania, uznając, że ta okoliczność ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w sytuacji gdy pozwany zakwestionował swoją winę. Opinia biegłego w ocenie Sądu daje miarodajne podstawy do przyjęcia, że przyczyna zalania lokalu (...) nie mogła mieć związku z korzystaniem z lokalu nr (...) i stanem instalacji i urządzeń w tym lokalu.

Sąd zważył:

Powództwo nie jest zasadne w świetle poczynionych ustaleń faktycznych.

Powód jako ubezpieczyciel wypłacił poszkodowanemu odszkodowanie za szkodę spowodowaną zalaniem lokalu użytkowego. Zgodnie z art. 828§1 k.c.

z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania. Na podstawie tego przepisu powód może żądać zwrotu wypłaconego odszkodowania od osoby odpowiedzialnej za szkodę. Powód utrzymuje, że tą osobą jest pozwany.

Jako podstawę odpowiedzialności pozwanego za szkodę należy rozważyć art. 433 k.c. Zgodnie z art. 433 k.c. za szkodę wyrządzoną wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem jakiegokolwiek przedmiotu z pomieszczenia jest odpowiedzialny ten, kto pomieszczenie zajmuje, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą zajmujący pomieszczenie nie ponosi odpowiedzialności i której działaniu nie mógł zapobiec. Sporne jest w doktrynie i orzecznictwie zastosowanie tego przepisu, który przewiduje odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, a nie winy, do szkody wyrządzonej zalaniem (przelaniem się wody) w pomieszczeniu znajdującym się poniżej w obrębie tego samego budynku (por. Komentarze do art. 433 kodeksu cywilnego pod red. serii Osajda, pod red. Gniewek- opublikowane Legalis) Sąd w niniejszej sprawie skłania się do uznania, że przepis ten mógłby mieć zastosowanie w sytuacjach, gdy doszło do przelania się – na skutek wadliwego działania odpowiednich urządzeń – wody

z lokalu wyżej położonego do lokalu położonego niżej, gdyż w przeciwnym wypadku przepis ten co do szkód wynikłych z wylania płynu z pomieszczenia, stałby się w praktyce martwy.

Gdyby przyjęć, że przepis ten ma zastosowanie w wypadku szkody w lokalu użytkowym 1 U, to konieczne byłoby ustalenie przede wszystkim, że wylanie wody nastąpiło z pomieszczenia w lokalu pozwanego. Zebrane w sprawie

dowody wskazują, że doszło do zalania sufitów i instalacji alarmowej w lokalu (...), że nad tym lokalem częściowo znajduje się lokal pozwanego, że hydraulik wezwany na miejsce zalania wskazał na nieszczelność połączenia wanny ze ścianą w lokalu (...) jako powód zalania. Z takim stwierdzeniem, zawartym w oświadczeniu zarządcy wspólnoty, powtórzonym w protokole szkody, pozostaje w sprzeczności opinia biegłego S. Ż.. Uwzględnia ona wzajemne położenie względem siebie obu lokali i poszczególnych pomieszczeń (łazienki w lokalu mieszkalnym, pomieszczenia socjalnego w lokalu użytkowym). Zarówno fachowa wiedza biegłego, jak i zasady doświadczenia życiowego wskazują, że woda, która uszkodziła sufity i instalację alarmową w lokalu użytkowym 1 U nie wylała się z pomieszczenia w lokalu (...). Powód nie przedstawił dowodów, które potwierdziłyby przyczyny zalania wskazane w dokumentach, które załączył do pozwu, mimo odmiennych ustaleń biegłego co do tych przyczyn. Ciężar dowodu co do tych okoliczności spoczywał na powodzie zgodnie z art.6 k.c., tj. powinien był wykazać nie tylko, że miało miejsce zalanie, ale także że woda pochodziła z lokalu pozwanego. Zebrane dowody okazały się niewystarczające dla ustalenia, że tak było.

Jako inna podstawa prawna odpowiedzialności pozwanego za szkodę może być brany pod uwagę art. 415 k.c., który stanowi, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. W świetle tego przepisu dla przyjęcia, że to pozwany wyrządził szkodę, konieczne było wykazanie, że była ona wynikiem jego działania lub zaniechania. Skoro zebrane dowody nie pozwalają na przyjęcie w sposób niewątpliwy, że woda przelała się z lokalu, który był własnością pozwanego, to nie może być mowy o wyrządzeniu tej szkody przez pozwanego.

W tym stanie rzeczy – wobec nie wykazania zasady odpowiedzialności pozwanego za szkodę w świetle art. 433 k.c. bądź art. 415 k.c., nie było celowe badanie zasadności dochodzonego roszczenia co do wysokości. Stąd ustalenie kosztów naprawy za pomocą dowodu z opinii biegłego okazało się zbędne dla rozpoznania sprawy, mimo że pozwany kwestionował roszczenie także co do wysokości.

Powództwo zostało w tym stanie rzeczy oddalone jako niezasadne.