

*Sygn. akt I C 2645/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 9 czerwca 2015 roku*

*Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny*

w składzie następującym

**Przewodniczący : SSR Monika Pieczara**

Protokolant: Monika Żuberek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 maja 2015 roku w Ś.

sprawy z p o w ó d z t w a **J. S.**

p r z e c i w k o **P. Ł., Gminie M. Ś. – Miejskiemu Zarządowi (...) zakładowi budżetowemu w Ś.**

**o zapłatę kwoty 3.143,70 zł**

I. zasądza od pozwanego P. Ł. na rzecz powoda J. S. kwotę 2.000 zł (dwa tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2013r.;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego P. Ł. na rzecz powoda J. S. kwotę 496 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

IV. oddala powództwo w stosunku do pozwanej Gminy M. Ś. – Miejskiego Zarządu (...) zakładu budżetowego w Ś.;

V. nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną Gminę M. Ś. – Miejski Zarząd (...) zakład budżetowy w Ś.;

VI. przyznaje adw. Z. K. kwotę 600 zł wraz z należnym podatkiem VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

## UZASADNIENIE

Powód J. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. Ł. kwoty 3.143,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 sierpnia 2013r. i kosztami procesu, obejmującymi koszty zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych i opłatę skarbową od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 5 lipca 2013r. około godziny 20.00 powód nad drzwiami wejściowymi do mieszkania zauważył mokrą plamę, a po ich otwarciu zobaczył lejącą się wodę z sufitu i leżącą na podłodze rozbity żyrandol. Powód zobaczył również mokre plamy w pomieszczeniach sąsiadujących z przedpokojem, tj. na sufitach i ścianach łazienki i kuchni. Woda przez cały czas intensywnie się lała. Powód natychmiast udał się piętro wyżej do pozwanego, zajmującego lokal mieszkalny numer (...), którego drzwi były w tym czasie uchylone. Powód przez uchylone drzwi zauważył syna pozwanego - D. Ł., którego poprosił o zakręcenie wody, gdyż zalewa jego mieszkanie, co spotkało się z agresją ze strony D. Ł. i pozwanego. Następnie powód zawiadomił o zaistniałej sytuacji policję oraz administratora budynku M. P.. Przybyła do budynku ekipa hydrauliczna (...) spowodowała zamknięcie wody do budynku. Pozwany wskutek zalania spowodował szkody w lokalu mieszkalnym powoda na łączną kwotę 3.143,70 zł, w tym koszt usunięcia szkody to kwota 2.897,70 zł i koszt sporządzenia kosztorysu to kwota 246 zł.

Na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2015r. powód wniósł o dopozwanie Gminy M. Ś. (k. 61). Sąd postanowieniem wydanym na tejże rozprawie na podstawie art. 194 § kpc wezwał Gminę M. Ś. do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej (k. 62).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik z urzędu pozwanego P. Ł. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pełnomocnika kosztów zastępstwa adwokackiego. Pozwany wskazał, że zalanie mieszkania powoda nastąpiło poprzez pęknięcie rury w ścianie, czego pozwany nie mógł przewidzieć, ani też nie mógł temu przeciwdziałać, tym samym nie można mu zarzucić winy chociażby w postaci niedbalstwa. Niezależnie od powyższego, z daleko posuniętej ostrożności pozwany zakwestionował wysokość szkody podając, iż fakt sporządzenia kosztorysu na kwotę 2.897,70 zł nie jest tożsamy z wysokością powstałej szkody. Kosztorys obejmuje bowiem zysk firmy i koszty pośrednie, a poniesienia takich kosztów powód nie wykazał.

Strona pozwana Gmina M. Ś. – Miejski Zarząd (...) zakład budżetowy w Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że powód nie udowodnił, iż za szkodę spowodowaną zalaniem jego mieszkania ponosi odpowiedzialność pozwana. Faktem jest, że lokal mieszkalny nr (...) stanowi własność pozwanej, jednakże powód nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność, że to z przyczyn leżących po stronie pozwanej nastąpiła awaria w instalacji wodno - kanalizacyjnej. Ani powód J. S., ani pozwany P. Ł. nie zgłaszali pozwanej awarii w instalacji wodno – kanalizacyjnej. Ponadto pozwana podniosła, iż w lokalu mieszkalnym nr (...) ówczesny najemca W. W. – ojciec A. Ł. (żony pozwanego P. Ł.) dokonał samowoli budowlanej, przerabiając pomieszczenie gospodarcze na łazienkę i wc bez wymaganej zgody wynajmującego i wymaganych pozwoleń. Pozwana Gmina M. Ś. wypowiedziała umowę najmu, a następnie wystąpiła z pozwem o eksmisję z tegoż lokalu, wskutek czego uzyskała wyrok nakazujący eksmisję wydany przez Sąd Rejonowy w Świdnicy w dniu 19 stycznia 2011r. pod sygnaturą akt I C (...). Ponadto pozwana stwierdziła, że przedłożony przez powoda kosztorys powykonawczy jest błędny, ponieważ w przypadku robót wykonywanych wewnątrz budynku stosuje się stawki podatku VAT w wysokości 8 %, a nie 23 %, cena farby emulsyjnej została zawyżona o co najmniej 8 zł (zamiast 15 zł powinno być 7 zł), co jest średnią ceną za farbę, nadto zawyżono ceny ujęte w poz. 8, 9 i 10. Pozwana podniosła, iż powód nie przedstawił żadnego dowodu zapłaty za wykonane prace, ani faktur VAT.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w Ś. stanowi własność Gminy M. Ś.. Od dnia 29 maja 1962r. najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ś. był W. W. na podstawie umowy najmu z dnia 29 maja 1962r. W. W. dokonał samowoli budowlanej, przerabiając pomieszczenie gospodarcze na łazienkę i wc bez wymaganej zgody wynajmującego i wymaganych pozwoleń.

Od dnia 1 marca 2004r. najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ś. była córka W. A. Ł. (żona pozwanego P. Ł.) na podstawie umowy najmu z dnia 1 marca 2004r. Pomimo wielokrotnego wzywania najemczynie do likwidacji wykonanej samowoli budowlanej bądź ewentualnej legalizacji wykonanych robót budowlanych, wykonane roboty budowlane, obejmujące wewnętrzną instalację wodno – kanalizacyjną, nie zostały zalegalizowane.

Dowód: - pismo Dyrektora (...) w Ś. z 09.10.2006r. k. 82,

- pismo Dyrektora (...) w Ś. z 03.04.2006r. k. 83,

- protokół pomiaru powierzchni i opisu instalacji technicznych lokalu mieszkalnego nr (...) z 01.03.2004r. k. 84,

- załącznik nr 1 do umowy najmu: protokół zdawczo – odbiorczy z 01.03.2004r. k. 85-86,

- umowa najmu z 01.03.2004r. k. 87-88,

- skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z 12.01.2004r. k. 90,
- protokół pomiaru powierzchni i opisu instalacji technicznych lokalu mieszkalnego nr (...) z 28.08.1965r. k. 91,
- protokół zdawczo - odbiorczy z 22.05.1962r. k. 92,
- umowa najmu z 29.05. 1962r. k. 93-94,
- zeznania świadka Z. S. e-protokół k.110.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2011r. wydanym w sprawie o sygn. I C (...)Sąd Rejonowy w Świdnicy nakazał A. Ł., D. Ł., V. Ł., K. Ł. i P. Ł., aby opróżnili, opuścili i wydali Gminie M. Ś. – Miejskiemu Zarządowi (...) zakładowi budżetowemu w Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...) i jednocześnie przyznał w/w uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Dowód: - bezsporne.

W dniu 5 lipca 2013r. doszło do zalania lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ś., należącego do J. S.. Zalanie nastąpiło z lokalu mieszkalnego usytuowanego piętro wyżej o numerze 7, stanowiącego własność Gminy M. Ś., a zajmowanego przez P. Ł..

J. S. powiadomił o awarii zarządcę budynku M. P.. Na zlecenie zarządcy budynku M. P. na miejsce zdarzenia przybyła ekipa hydrauliczna z firmy (...) A. Z. z siedzibą w Ś., która zlokalizowała miejsce usterki, tj. uszkodzenie i wyciek wody w instalacji wewnętrznej. Pęknięta rura znajdowała się pod tynkiem w ścianie nad zlewem kuchennym i przebiegała od bojlera z ciepłą wodą do kuchni.

Odcięto dopływ wody, tj. zakrecono zawór główny wody w budynku, znajdujący się w piwnicy.

Zalany został przedpokój o wymiarach 3 m x 1,2 m w lokalu powoda wraz z drzwiami wejściowymi (dwuskrzydłowymi).

Dowód: - zgłoszenie – notatka z zakresu wykonanych robót z 06.07.2013r. k. 5,

- zeznania świadka D. Ł. k. 54v-55,
- zeznania świadka A. Z. k. 60-61,
- zeznania świadka K. K. e-protokół k. 99,
- zeznania świadka M. J. e-protokół k. 130,
- zeznania świadka M. P. e-protokół k. 136,
- zeznania świadka L. K. e-protokół k. 156,
- przesłuchanie powoda J. S. e-protokół k. 156,
- przesłuchanie pozwanego D. Ł. e-protokół k. 156.

W dniu 5 lipca 2014r. na zgłoszenie J. S. przybyła policja w sprawie przeprowadzenia interwencji dotyczącej nieporozumienia z sąsiadem P. Ł..

Dowód: - notatka KPP w Ś. z 17.04.2014r. k. 68.

Pismem z dnia 26 lipca 2013r. pełnomocnik powoda wezwał P. Ł. do zapłaty kwoty 3.143,79 zł tytułem naprawienia szkody, wyrządzonej przez zalanie mieszkania w dniu 5 lipca 2013r.

Dowód: - przedsądowe wezwanie do dobrowolnej zapłaty z 26.07.2013r. k. 6.

Na zlecenie powoda J. S. A. P. sporządził kosztorys budowlany, określający koszt usunięcia szkody powstałej wskutek zalania mieszkania powoda na kwotę 2.897,79 zł.

Koszt sporządzenia powyższego kosztorysu wyniósł powoda 246 zł.

Dowód: - kosztorys budowlany z 22.07.2013r. k. 7-9,

- faktura VAT nr (...) z 23.07.2013r. k. 10.

Sąd zważył co następuje

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Powód domagał się zapłaty odszkodowania za szkodę spowodowaną zalaniem jego mieszkania z mieszkania położonego piętro wyżej, stanowiącego własność pozwanej Gminy M. Ś., a zajmowanego przez pozwanego P. Ł.. W doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego panuje pogląd, że art. 433 kc, w którym odpowiedzialność jest oparta na zasadzie ryzyka, nie ma zastosowania do odpowiedzialności za szkodę polegającą na zalaniu lokalu położonego niżej z lokalu znajdującego się na wyższej kondygnacji. W takiej sytuacji znajduje zastosowanie przepis art. 415 kc, zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, ten jest odpowiedzialny do jej naprawienia. Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: po pierwsze - zdarzenie, z którym system prawny wiąże obowiązek odszkodowawczy oznaczonego podmiotu (czyn niedozwolony) na określonej zasadzie, tj. w niniejszym przypadku zawinione działanie bądź zaniechanie sprawcy szkody, po drugie – powstanie szkody i po trzecie – istnienie związku przyczynowego między owym zdarzeniem a szkodą. Ciężar wykazania, że miały miejsce wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanych ciąży na powodzie, zgodnie z regułą dowodzenia określoną w art. 6 kc. Odnośnie drugiej przesłanki, a to czynu deliktowego, należy podkreślić, iż jego cechą jest bezprawność, tj. sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym, zaś z punktu widzenia sprawcy czynu istotne jest przypisanie mu winy w działaniu bądź zaniechaniu. Nie jest wymagane celowe, umyślne działanie (zaniechanie) sprawcy, wystarczy zaniechanie w wykonywaniu swoich obowiązków.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadków zawnioskowanych przez strony oraz przesłuchania stron.

Okolicznością niekwestionowaną przez strony było to, że lokal mieszkalny pod adresem: (...) (...), z którego nastąpiło zalanie lokalu powoda, zajmowany jest przez pozwanego P. Ł. obecnie bez tytułu prawnego, albowiem wobec pozwanego zapadł w sprawie tut. Sądu o sygn. akt I C (...) wyrok eksmisyjny z dnia 19 stycznia 2011r. Wcześniej lokal ten był zajmowany przez pozwanego i jego poprzednich lokatorów na podstawie umów najmu, które określały szczegółowe obowiązki najemcy. Z ostatniej umowy najmu zawartej z Gminą M. Ś. – Miejskim Zarządem (...) w Ś. przez A. Ł. - żonę pozwanego P. Ł. w dniu 1 marca 2004r. wynika, że do wynajmującego należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej, centralnej ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, CO wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej, z wyjątkiem osprzętu (§ 6 ust. 1c umowy).

Z materiału dowodowego zebranego przez Sąd, tj. notatki sporządzonej przez ekipę hydrauliczną przybyłą na miejsce zdarzenia na zlecenie zarządcy budynku, a także z zeznań świadków D. Ł., A. Z., M. J. wynika, iż przyczyną zalania mieszkania powoda była usterka, polegająca na pęknięciu rury stanowiącej instalację wewnętrzną (tj. znajdującą się za zbiorczym licznikiem wody) w mieszkaniu zajmowanym przez pozwanego, znajdującej się w ścianie pod tynkiem. Rura ta biegła z bojlera i rurą tą płynęła ciepła woda z bojlera do kuchni, a wyciek był w ścianie w kuchni nad zlewem. Niewątpliwie rura biegnąca od bojlera z ciepłą wodą stanowi instalację wodną i wchodzi w skład wewnętrznej instalacji wodociągowej. Dodatkowo wskazać należy, że z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną Gminę M. Ś.,

popartych zeznaniami świadka Z. S. wynika, iż przedmiotowa instalacja wodna została zrobiona przez poprzedniego lokatora nielegalnie i do dnia dzisiejszego nie została zalegalizowana. Powyższe okoliczności, tj. po pierwsze - fakt zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) przez pozwanego P. Ł. i jego rodzinę bez tytułu prawnego, po drugie – samowolne, bez zalegalizowania wybudowanie wewnętrznej instalacji wodnej, w której miała miejsce awaria, świadczą bezsprzecznie o ponoszeniu przez pozwanego P. Ł. na podstawie art. 415 kc odpowiedzialności za zaistniałą szkodę wskutek zalania spowodowanego awarią wewnętrznej instalacji wodociągowej, zaistniałą z powodu zaniedbania w zalegalizowaniu robót budowlanych i doprowadzeniu ich do stanu zgodnego z prawem. W ocenie Sądu użytkowanie tejże instalacji wodociągowej, która została zrobiona przez poprzedniego lokatora (ojca żony pozwanego P. Ł.) bez jej zalegalizowania przez właściciela budynku, przenosi ryzyko ponoszenia odpowiedzialności za ewentualną szkodę powstałą wskutek awarii tej instalacji na użytkującego lokatora, tj. pozwanego P. Ł.. Pozwana Gmina M. Ś. jako właściciel lokalu nie może ponosić odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną wskutek użytkowania instalacji, na zrobienie której nie wyraziła zgody. Nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwany P. Ł. doprowadził do zalegalizowania tejże instalacji.

Odnośnie wysokości odszkodowania, w ocenie Sądu kwota odszkodowania, jakiej domaga się powód, jest zawyżona. Kwota żądana w pozwie byłaby adekwatna do poniesionej szkody, gdyby powód faktycznie wykazał, że właśnie taką kwotę wydał na doprowadzenie zalanego pomieszczenia do jego stanu sprzed zalania, przedkładając rachunki i faktury za przeprowadzenie remontu zalanego pomieszczenia. Z drugiej strony należy mieć na uwadze, że przeprowadzenie remontu nie jest konieczne, aby uzyskać odszkodowanie. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę rozmiar zalania, tj. przedpokój wraz z drzwiami wejściowymi dwuskrzydłowymi, a także zarzuty podniesione przez pozwanych odnośnie zawyżenia kosztorysu, koszt doprowadzenia zalanego pomieszczenia do stanu sprzed wystąpienia szkody zamyka się kwotą 2.000 zł (art. 322 kpc).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punktach I, II i IV sentencji wyroku.

W punkcie III sentencji wyroku orzeczono na podstawie art. 100 kpc, mając na uwadze wynik procesu, a mianowicie wygraną powoda w 64 % i wygraną pozwanego P. Ł. w 36 % oraz sumę kosztów poniesionych przez powoda na kwotę 775 zł (w tym: 158 zł – opłata sądowa od pozwu, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego i 600 zł – wynagrodzenie adwokackie) według następującego wyliczenia:  $775 \text{ zł} \times 64 \% = 496 \text{ zł}$ .

W punkcie V sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc, mając na uwadze okoliczność, że powód nie musiał orientować się w sytuacji prawnej lokalu mieszkalnego nr (...) oraz faktu dokonania samowoli budowlanej w przedmiocie wewnętrznej instalacji wodnej w tym lokalu. Podkreślić należy, że gdyby nie fakt samowoli budowlanej oraz fakt wypowiedzenia umowy najmu i zajmowania lokalu przez pozwanego P. Ł. bez tytułu prawnego, odpowiedzialność za awarię mającą miejsce w wewnętrznej instalacji wodnej ponosiłaby Gmina M. Ś. jako właściciel tegoż lokalu.

W punkcie VI sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie § 19 w zw. z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461 z późn. zm.).