

Sygn. akt I C 530/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Łukasz Rybus

Protokolant st. sekr. sądowy Beata Bukiejko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05 listopada 2015 r. w K.

sprawy z powództwa (...) S.A. w W. przeciwko A. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. B. na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 770,63 (siedemset siedemdziesiąt 63/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

SSR Łukasz Rybu

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 09 czerwca 2015 r. powód (...) S.A. w W. wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej A. B. kwoty 770,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, iż w dniu 26 czerwca 2012 r. w K. przy ul. (...) w lokalu mieszkalnym nr (...) doszło do zalania. Szkoda spowodowana została przez nieszczelną stolarkę okienną w mieszkaniu na wyższej kondygnacji, którego właścicielem była pozwana. Pozwana była już wcześniej wzywana przez spółdzielnię mieszkaniową do wymiany stolarki okiennej, w związku z czym to pozwana ponosi odpowiedzialność cywilną za powstanie szkody. Powoda z poszkodowanym W. W. łączyła umowa ubezpieczenia i w związku z opisanym zdarzeniem powód wypłacił poszkodowanemu odszkodowanie w wysokości 770,63 zł. Jako podstawę roszczenia wskazano art. 828 § 1 kc.

Pozwana A. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, iż nie ma jednoznacznych dowodów, które wskazywałyby, iż zalanie mieszkania W. W. nastąpiło z mieszkania pozwanej. Podniosła, iż zacieki w mieszkaniu nr (...) zaczęły się około 2003 r. z chwilą ocieplenia budynku. Wskazała, iż przez kilka lat były prowadzone prace, które miały zapobiec zalaniom, a polegające m.in. na zbijaniu kafelków na jej balkonie, wymianie parapetów zewnętrznych, smarowaniu silikonem łączenia płyty balkonowej ze ścianą. Wyjaśniła, że w październiku 2012 r. spółdzielnia mieszkaniowa na swój koszt dokonała wymiany okna, podczas której zaklejono również wszystkie szczeliny wewnątrz ścian oraz wymieniono

parapet zewnętrzny i wewnętrzny. Przyznała, że pracownicy wymieniający okno stwierdzili, że przyczyną zalań było m. in. wadliwe połączenia okna z drzwiami balkonowymi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 czerwca 2012 r. doszło do zalania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K.. W dużym pokoju w/w lokalu wystąpił zaciek na belce nad oknem balkonowym i częściowo na suficie.

(dowód: bezsporne)

Poszkodowany W. W. w dniu zdarzenia posiadał zawartą z (...) S.A. w W. umowę ubezpieczenia (...). W następstwie zgłoszenia w/w szkody, ubezpieczyciel na podstawie kosztorysu wypłacił W. W. odszkodowanie w wysokości 770,63 zł.

(dowód: bezsporne)

Mieszkanie W. W. do 2012 r. było wielokrotnie zalewane podczas ulewnych deszczów, które połączone były z silnym wiatrem. Zalania takie występowały nawet kilka razy w roku, a poszkodowany zgłaszał szkody z tego tytułu swemu ubezpieczycielowi oraz administrującej lokalami spółdzielni mieszkaniowej. Administracja spółdzielni już w 2003 r. wskazywała pozwanej A. B., iż przyczyną w/w zalań jest wada okna balkonowego w położonym piętro wyżej jej lokalu mieszkalnym nr (...).

(dowód: bezsporne; zeznania W. W. - k.71-71v.; pismo spółdzielni z 09.05.2003 r. - k.44)

Władze spółdzielni mieszkaniowej wielokrotnie zwracały się do pozwanej A. B. o dokonanie wymiany wadliwej stolarki okiennej, proponując m. in. dopłatę do nowych okien zgodnie z obowiązującym w spółdzielni regulaminem. Pozwana, która co najmniej od 2002 r. była właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), nie zdecydowała się na wymianę okna balkonowego i drzwi balkonowych aż do listopada 2012 r., kiedy to spółdzielnia dokonała wymiany tej stolarki okiennej w całości na swój koszt.

(dowód: bezsporne; pismo spółdzielni z 15.05.2006 r. - k.45; zeznania pozwanej - k.71v-72)

W okresie poprzedzającym dokonanie wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu pozwanej w 2012 r. na przestrzeni wielu lat spółdzielnia mieszkaniowa podejmowała liczne prace zmierzające do zapobieżenia zalaniom lokalu nr (...). Prace te były prowadzone na balkonie pozwanej zarówno za jej zgodą, jak i bez jej zgody, i obejmowały m. in. uszczelnianie silikonem płyty balkonowej i parapetu, dwukrotne zbijanie kafelków balkonowych, położenie papy, malowanie okien pozwanej farbą żeglarską, a także polegały na naprawie dachu i uszczelnieniu rynny pod dachem.

(dowód: bezsporne; zeznania pozwanej - k.71v-72)

Pomimo tych działań spółdzielni zalania w mieszkaniu W. W. wciąż występowały, a nawet nasilały się. Definitywnie ustały dopiero w 2012 r., a więc po wymianie okna i drzwi balkonowych w mieszkaniu pozwanej, co nastąpiło w listopadzie 2012 r. Wówczas, oprócz wymiany stolarki okiennej w dużym pokoju pozwanej, dokonano również uszczelnienia szczelin oraz wymiany parapetu wewnętrznego i zewnętrznego. Opisana wymiana została sfinansowana w całości przez spółdzielnię, która z propozycją pokrycia wszystkich kosztów z tego tytułu zwróciła się do pozwanej po zalaniu z dnia 26 czerwca 2012 r.

(dowód: zeznania W. W. - k.71-71v.; zeznania pozwanej - k.71v-72)

W listopadzie 2014 r. w mieszkaniu pozwanej dokonano wymiany stolarki okiennej w pozostałych pomieszczeniach, tj. w drugim pokoju i w kuchni. Okna te nie przeciekały, a wymiana nastąpiła z inicjatywy pozwanej i była jedynie częściowo dofinansowana przez spółdzielnię.

(dowód: zeznania pozwanej - k.71v-72)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady i co do wysokości zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, iż mieszkanie W. W. zostało zalane w dniu 26 czerwca 2012 r. oraz że powód wypłacił poszkodowanemu z tego tytułu odszkodowanie w kwocie 770,63 zł w związku z zawartą umową ubezpieczenia. Niekwestionowane były ponadto: wysokość przedmiotowej szkody; fakt powtarzającego się przez wiele lat zalewania mieszkania W. W. aż do 2012 r.; świadomość pozwanej, że położone piętro niżej mieszkanie nr (...) jest regularnie zalewane po ulewnych opadach; podejmowanie przez spółdzielnię mieszkaniową licznych prób zapobiegnięcia w/w zalaniom poprzez prowadzenie prac na balkonie i przy oknie oraz drzwiach balkonowych pozwanej, a także wielokrotne zwracanie się do pozwanej o wymianę w/w stolarki okiennej, której wadliwość była przez administratora upatrywana jako źródło opisanych zalań. Przedmiotem sporu pozostawała natomiast rzeczywista przyczyna zalań, w tym zalania z dnia 26 czerwca 2012 r., oraz odpowiedzialność pozwanej za te zdarzenia, w tym związek przyczynowy między jej działaniami lub zaniechaniami a szkodą.

Zgodnie z art. 415 kc, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu, spełnione zostały przesłanki cyt. przepisu, uzasadniające odpowiedzialność pozwanej za szkodę powstałą w wyniku zalania mieszkania W. W. w dniu 26 czerwca 2012 r.

Jak wskazano powyżej, bezspornym w sprawie było to, iż mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w K. było wielokrotnie zalewane podczas ulewnych opadów deszczu, które połączone były z silnym wiatrem. Zalania te występowały co najmniej od 2003 r. aż do 2012 r., przy czym ich częstotliwość i intensywność z biegiem lat narastała. Pozwana miała świadomość, że lokal mieszkającego pod nią sąsiada jest zalewany, albowiem była o tym informowana zarówno przez administrującą lokalami spółdzielnię mieszkaniową, jak również przez zwracających się do niej z żądaniem regresowymi ubezpieczycieli, którzy likwidowali szkody z tym związane. Pozwana miała również świadomość, że źródłem tych zalań może być wadliwość stolarki okiennej w jej mieszkaniu, albowiem to właśnie było wskazywane przez spółdzielnię mieszkaniową w kierowanych do niej pismach, wskazujących na konieczność dokonania wymiany wadliwej stolarki.

Pozwana, będąc właścicielem mieszkania, nie godziła się jednak na wymianę stolarki okiennej w pokoju, pod którym występowały zalania, pomimo tego, że spółdzielnia proponowała jej dofinansowanie do tej inwestycji oraz możliwość rozłożenia jej kosztów na raty (m.in. pisma spółdzielni k.6, k.45, k.50). Zdecydowała się na to dopiero w listopadzie 2012 r., kiedy to spółdzielnia zaproponowała dokonanie wymiany okna i drzwi balkonowych wraz z pracami towarzyszącymi w całości na swój koszt.

Podkreślić należy, iż spółdzielnia mieszkaniowa podejmowała wielokrotnie próby zapobiegnięcia zalaniom w mieszkaniu W. W., przeprowadzając w zasadzie wszystkie możliwe prace, które można było wykonać nie wymieniając okien pozwanej. Naprawie podlegał dach, rynny, wymiana parapetów w oknie pozwanej, uszczelnianie szczelin przy parapecie oraz między płytą balkonową pozwanej a ścianą, zbiecie kafelków balkonowych i pokrycie balkonu papą i substancją uszczelniającą, malowanie okien farbą żeglarską, etc. Wszystkie te wysiłki nie przynosiły rezultatu, a pozwana miała tego świadomość. Opisane wyżej prace były bowiem prowadzone w znacznej części na jej balkonie, przeciw czemu wielokrotnie protestowała. Musiała mieć świadomość, że jedynym, co pozostawało do zrobienia, była wymiana jej stolarki okiennej oraz towarzyszące temu dokładne uszczelnienie w miejscach, do których nie było innego dostępu. Była ona zresztą o tym wprost informowana.

Pozwana próbowała sugerować, że przyczyną zalań nie była wadliwość okien, lecz wadliwie wykonane w 2003 r. ocieplenie budynku. Tłumaczenie to było o tyle nielogiczne, że pozwana sama przyznała, że podczas ostatecznej wymiany stolarki okiennej w 2012 r. miało zostać stwierdzone wadliwe osadzenie okna balkonowego, powodujące nieszczelność między drzwiami balkonowymi a częścią okienną. Tymczasem jak sama podała, podczas ocieplania

budynku nie było ingerencji w konstrukcję okien, poza wymianą parapetów. Przyznała również, że inne wady w oknie balkonowym występowały już od chwili jego zamontowania około 1993 r.

Wskazać trzeba, że po wymianie okna i drzwi balkonowych w mieszkaniu pozwanej w listopadzie 2012 r. w lokalu W. W. nie doszło już do żadnego zalania. Logicznym zatem jest wniosek, że właśnie wymiana tych okien była konieczna, aby położyć kres w/w zalaniom, w tym również zalaniu z dnia 26 czerwca 2012 r.

W ocenie Sądu, pozwanej można przypisać winę polegającą na zaniechaniu wymiany stolarki okiennej pomimo spoczywającym na niej obowiązku uczynienia tego. Pozwana, będąca właścicielem lokalu, w którym tkwiło źródło zalań w mieszkaniu sąsiada, przez wiele lat powstrzymywała się z przeprowadzeniem koniecznej inwestycji, świadomie godząc się tym samym na powstawanie kolejnych szkód. Wskazać należy, że pozwana w listopadzie 2014 r. dobrowolnie i z własnej inicjatywy wystąpiła o wymianę pozostałych okien w swym mieszkaniu, uzyskując ze spółdzielni jedynie częściowe dofinansowanie na ten cel. Nie było zatem podstaw, aby z wymianą okien powodujących zalania pozwana zwlekała aż do chwili, kiedy spółdzielnia zgodziła się na ich wymianę w całości na swój koszt.

Zdaniem Sądu, między świadomym zaniechaniem pozwanej a przedmiotową szkodą występuje normalny związek przyczynowy. Pozwana wielokrotnie była informowana, że zapobiegnięcie kolejnym zalaniom będzie możliwe jedynie poprzez wymianę okien w jej mieszkaniu. Miała ona świadomość zakresu i częstotliwości prac prowadzonych przez administratora przy przedmiotowych oknach i na jej balkonie, oraz tego, że prace te są nieskuteczne. Jednocześnie wymiana okien zbiegła się w czasie z zakończeniem występowania szkód zalaniowych w mieszkaniu W. W..

W konsekwencji należało więc uznać, iż pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą w wyniku zalania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. w dniu 26 czerwca 2012 r.

Wskazać należy, iż roszczenie powoda znajduje oparcie w treści art. 828 § 1 kc, zgodnie z którym, 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. Wysokość szkody, ani fakt wypłacenia odszkodowania z tego tytułu przez powoda, nie były przez pozwaną kwestionowane.

Ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy, Sąd oparł się na wiarygodnych i logicznych zeznaniach świadka W. W., jak również na zeznaniach pozwanej, które nie budziły wątpliwości w zakresie opisywanych przez nią faktów. Zeznania w/w osób znajdują potwierdzenie i uzupełnienie w przedstawionej przez pozwaną korespondencji między pozwaną i spółdzielnią mieszkaniową, obrazującej m. in. czas, zakres i charakter prac prowadzonych przy oknach pozwanej oraz stanowiska prezentowane w toku tych prac przez pozwaną i administrację budynku.

Mając na względzie wszystkie wyżej wskazane okoliczności, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 770,63 zł jak w pkt I wyroku. O odsetkach orzeczono w oparciu o przepisy art. 481 § 1 i 2 kc, zasądzając je od dnia 20 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, tj. od dnia następnego po dniu, kiedy upłynął termin do zapłaty wskazany w wezwaniu do zapłaty z dnia 05 czerwca 2013 r., doręczonym pozwanej w dniu 10 czerwca 2013 r. (k.17-19). W pozostałym zakresie, tj. za okres poprzedzający w/w dzień, żądanie o odsetki oddalono, albowiem powód nie wykazał, że pozwana została wcześniej skutecznie zawiadomiona o roszczeniu powoda.

O kosztach procesu orzeczono jak w pkt III wyroku na podstawie art. 102 kpc, nie obciążając nimi pozwanej z uwagi na jej trudną sytuację majątkową. Pozwana utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości ok. 1.400 zł, ma przyznaną 2. grupę inwalidztwa, na leki wydaje ok. 300 zł miesięcznie i korzysta z pomocy materialnej swoich synów.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanej,

3. Za 14 dni lub z apelacją.

O., dn. 30.11.2015 r