

Sygnatura akt I C 1629/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w S. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Jakub Matkowski

Protokolant: Katarzyna Szerafin

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2019 r. w S.

na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nr 118 ulica (...) w S.

przeciwko M. W.

o zapłatę

Oddała powództwo.

Sędzia Sądu Rejonowego Jakub Matkowski

Sygn. akt I C 1629/17

UZASADNIENIE

W dniu 7 lipca 2016 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa nr 118 w S. wniosła do Sądu Rejonowego w (...) pozew przeciwko pozwanej M. W. o zapłatę kwoty 2.726,26 zł wraz z odsetkami ustawowym liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Wyjaśniła, że w dniu 31 stycznia 2016 roku stwierdzono w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej awarie w dopływie gazu do klatki nr 16, której przyczyną była woda w instalacji gazowej, która dostała się z mieszkania przy ul. (...), w którym zamieszkuje pozwana. Powódka argumentowała, że przyczyną awarii był nieprawidłowo podłączony piecyk z instalacji wodnej, który spowodował zalanie gazomierza z tego mieszkania oraz wszystkich innych gazomierzy poniżej wraz z instalacją przyłączeniową w części wspólnej do przyłącza gazowego. Zaznaczyła, że na skutek awarii została zobowiązana przez gazownię do wykonania licznych prac między innymi demontażu i rozplombowania gazomierzy, osuszenia całej instalacji gazowej, sprawdzenia jej szczelności oraz ponownego uszczelnienia. Podkreśliła, że wykonanie tychże prac związane było z poniesieniem przez powódkę kosztów, którymi obciążono właściciela mieszkania przy ul. (...). Powódka wskazała, że mimo wezwania do zapłaty pozwana nie uregulowała zobowiązania.

W dniu 22 sierpnia 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Myśliborzu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty, pozwana podniosła, że nigdy nie była zameldowana ani nie zamieszkiwała pod adresem wskazanym w pozwie – ul. (...) w S., zaś od ponad 40 lat zamieszkuje w lokalu znajdującym się przy ul. (...) w S.. Podkreśliła, że nie jest właścicielem nieruchomości obejmującej lokal położony przy ul. (...) w S..

W piśmie z dnia 4 stycznia 2017 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że powódka nie wykazała, aby to ona spowodowała awarie instalacji gazowej w budynku. Ponownie podkreśliła, że jest osobą chorą, pobiera świadczenie emerytalne i nigdy nie zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy w S. przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w S..

W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2017 roku powódka wskazała, że wnosi o zasądzenie od pozwanej: kwoty 2.726,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 7 lipca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, kwoty 2.363,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty. Wyjaśniła, że roszczenie dochodzone pozwem zostało pomniejszone o nadwyżkę rozliczenia wody za drugie półrocze 2016 roku – o kwotę 363,74 zł. Powódka podniosła, że pozwana była właścicielką mieszkania przy ul. (...) w S. od 16 marca 2009 roku do dnia 12 sierpnia 2016 roku, zaś zdarzenie polegające na braku dopływu gazu w całym budynku numer (...) miało miejsce w okresie od 31 stycznia 2016 roku do dnia 2 lutego 2016 roku. Podała, że w związku ze zdarzeniem wezwane zostało pogotowie gazowe, które po wielogodzinnych pracach nie ustaliło przyczyny awarii, natomiast w dniu 1 lutego 2016 roku nastąpiło wznowienie poszukiwań przyczyn tak poważnej awarii, w wyniku których ostatecznie ustalono, że przyczyną jest nieprawidłowo podłączona rura wodna zamiast rury gazowej do piecyka gazowego w łazience pozwanej. Wskazała, że fakt nieprawidłowego podłączenia stwierdził pracownik gazowni. Powódka zaznaczyła, że pozwana w trakcie kiedy była właścicielką lokalu wynajmowała go osobom trzecim, przez kilka lat mieszkał w nim również syn pozwanej. Podniosła, że kilkakrotnie powiadamiała różne organy o zagrożeniach jakie stwarzała swoimi działaniami pozwanymi. Wyjaśniła, że wzywała straż pożarną, bowiem przedostawały się iskry z kratki wentylacyjnej, ponieważ w czynnym przewodzie kominowym pozwana zainstalowała kratkę wentylacyjną.

W piśmie z dnia 4 września 2017 roku pozwana zaznaczyła, że mimo iż jest właścicielką nie mieszka w lokalu położonym przy ul. (...), mieszkanie to było wynajmowane. Pozwana podniosła, że w lokalu nie były przeprowadzane prace gazownicze, zaś piecyk gazowy był prawidłowo podłączony. Zaprzeczyła, aby doszło do jego awarii. Pozwana w piśmie tym wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 20.000 zł tytułem zadośćuczynienia za utratę zdrowia i naruszenie dóbr osobistych.

Wobec niewykonania zobowiązania w przedmiocie uzupełnienia braków formalnych pozwu wzajemnego, zarządzeniem z dnia 9 października 2017 roku, został on zwrócony.

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2018 roku powódka wyjaśniła, że wnosi o zasądzenie od pozwanej kwoty 2.363,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty, odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 2.726,26 zł liczonych od dnia 7 lipca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku. Podkreśliła, że podstawą dochodzonego przez nią w rozpoznawanej sprawie roszczenia jest przepis art. 415 k.c. Powódka zwróciła uwagę, że zgodnie z regulaminem porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej mieszkańcy są zobowiązani do dbania o budynek i jego otoczenie, a nadto są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie zarządu pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

Na rozprawie w dniu 12 marca 2018 roku członkowie zarządu powódki oświadczyli, że ostatecznie domagają się kwoty 2.275,02 zł co wynika z poniesionych przez nią kosztów (2.700 zł) pomniejszonych o nadpłatę za zużytą wodę oraz o kwotę 62,21 zł. Pełnomocnik pozwanej oświadczył, że pozwana była właścicielem przedmiotowego mieszkania, jednak nigdy w nim nie mieszkała. Wskazał, że w okresie od stycznia 2016 roku do lutego 2016 roku z przedmiotowego lokalu korzystał P. S., który to mieszkanie wynajmował – miał podpisane umowy na dostarczanie energii elektrycznej oraz gazu do tego mieszkania. Członek zarządu powódki E. H. oświadczyła, że powódka nie kwestionuje tego, iż M. W. nie

mieszkała w przedmiotowym lokalu, a zamieszkiwał tam jej syn wraz z dziećmi od 2009 roku, a następnie mieszkanie to było wynajmowane.

Na rozprawie w dniu 9 lipca 2018 roku pełnomocnik powódki oświadczył, że podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 415 k.c, wskazał na przepis art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Na rozprawie w dniu 23 lipca 2018 roku pełnomocnik powódki argumentował, że prace w mieszkaniu były wykonywane przez właściciela bądź na jego zlecenie, dlatego też to właściciel ponosi odpowiedzialność.

W piśmie z dnia 18 lutego 2019 roku pozwana podkreśliła, że w lokalu mieszkalnym nr (...) nie stwierdzono nieszczelności, instalacja była sprawna. Wskazała, że koszty przywoływane przez powódkę związane były z nieszczelnością instalacji w lokalach (...), gdyż to właśnie nieszczelność w tych lokalach doprowadziła do zalania instalacji.

W piśmie z dnia 27 lutego 2019 roku powódka podniosła, że brak gazu w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. nastąpił wskutek nieprawidłowego podłączenia rury wodnej z gazową w piecu dwubiegunowym w łazience lokalu nr (...), co w konsekwencji spowodowało zalanie instalacji gazowej aż do parteru. Zaznaczyła, że lokale mieszkalne znajdujące się powyżej lokalu nr (...) nie miały wody w licznikach. Wskazała, że pracownicy gazowni zdjęli wszystkie liczniki gazowe w budynku nr (...), we wszystkich lokalach założone zostały nowe liczniki, pod dużym ciśnieniem osuszono rury gazowe z wody, co z kolei spowodowało nieszczelności na kilku łączach w instalacji gazowej budynku. Podkreśliła, że objęte przeglądem instalacje gazowe w budynku spełniają wymagane kryteria

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W ramach budynków położonych przy (...) 14-16 w S. funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa nr 118 w S..

Zgodnie z uchwalonym w dniu 28 października 2009 roku regulaminem porządku domowego tej wspólnoty mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia tej szkody na zlecenie zarządu, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie (§ 2 pkt 4).

Dowód:

- regulamin k. 143-146.

Corocznie, w okresie od 2011 roku do 2018 roku wykonywane były przeglądy instalacji gazowych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) na podstawie których stwierdzano, że odpowiadają one obowiązującym w tym zakresie przepisom.

Dowód:

- protokoły przeglądu instalacji gazowych k. 249-266.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2009 roku (rep. A nr 1099/2009) M. W. nabyła nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony przy ul. (...) w S. o powierzchni użytkowej 63,80 m² dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód:

- umowa sprzedaży k. 17-18.

W dniu 4 stycznia 2011 roku w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. dokonał oględzin lokalu, w tym łazienki, w której zamontowany dwufunkcyjny kocioł centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania.

Dowód:

- protokół oględzin k. 102.

M. W. nie zamieszkiwała w lokalu położonym przy ul. (...) w S.. Mieszkanie to było przedmiotem umów najmu, korzystali z niego różni najemcy. M. W. nie wykonywała w nim żadnych remontów. W mieszkaniu zamontowany był piecyk gazowy, który nie był przez nią wymieniany. M. W. nie udzielała zgody najemcą na wymianę piecyka.

M. W. mieszka i ponosi opłaty związane z lokalem położonym na os. (...) w S..

Dowód:

- pismo z dn.21.10.2016 r. k. 44,

- faktury VAT k. 45-46,

- kserokopia dowodu osobistego k.47,

- faktury VAT k. 133-134,

- pismo z dn.22.09.2017 r. k. 135,

- zeznania świadka Z. C. k.233v,

- zeznania świadka Z. C. k.245v,

- przesłuchanie pozwanej M. W. k.166.

W dniu 31 stycznia 2016 roku stwierdzono w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) awarie w dopływie gazu do klatki nr 16. Po wezwaniu przez mieszkańców budynku pogotowienia gazowego, firmy konserwującej i inspektora rozpoczęto poszukiwania przyczyn awarii. Pracownicy pogotowienia gazowego dokonali rozplombowania gazomierza w lokalu znajdującym się na parterze w trakcie tej czynności doszło do wycieku wody. Następnie pracownicy wykonywali czynności w kolejnych lokalach w których stwierdzali występowanie wody w gazomierzach. Po otrzymaniu informacji, że w jednym z lokali wymieniane było urządzenie gazowe – kocioł ogrzewania, pracownicy udali się do tego lokalu. Obudowa urządzenia oraz maskownica od przewodów instalacyjnych były zdemontowane, wystawały węże przyłączeniowe. W chwili gdy pracownicy pogotowia gazowego dokonywali oględzin kocioł był już prawidłowo zamontowany.

Ostatecznie pracownicy pogotowienia gazowego ustalili, że przyczyną awarii była woda w instalacji gazowej, która dostała się z mieszkania przy ul. (...) – nieprawidłowo podłączony piecyk do instalacji wodnej spowodował zalania gazomierza z tego mieszkania oraz wszystkich innych gazomierzy znajdujących się poniżej wraz z instalacją przyłączeniową w części wspólnej do przyłącza gazowego.

W okresie od 31 stycznia 2016 roku do dnia 2 lutego 2016 roku pracownicy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. Rejonu (...) Gazu w S. – A. K. oraz R. M. brali udział w usuwaniu skutków awarii na instalacji gazowej. W ramach przeprowadzonych czynności ustalono, że przyczyną awarii było dostanie się do instalacji wewnętrznej wody z mieszkania przy ul. (...). Woda zalała liczniki gazu i instalacje.

Przerwa w dostawie gazu do całego budynku występowała w okresie od 31 stycznia 2016 roku do dnia 2 lutego 2016 roku.

Dowód:

- pismo z dn.1.03.2016 r. k.13,

- pismo z dn.29.03.2016 r. k.22-23,
- dokumentacja zdjęciowa k. 179,
- pismo z dn.13.09.2018 r. k. 192,
- pismo z dn. 24.09.2018 r. k.196,
- notatka służbowa z dn.2.02.2016 r. – akta 1 DS. 788.2016,
- pismo z dn.1.03.2016 r. – akta 1 DS. 788.2016,
- zeznania świadka W. A. k.175-176,
- zeznania świadka A. K. k.212-212v,
- zeznania świadka R. M. k.213,
- zeznania świadka Z. C. k.245v,
- przesłuchanie reprezentanta strony powodowej W. L. k.164v-165,
- przesłuchanie reprezentanta strony powodowej E. C. k.165-165v,
- przesłuchanie reprezentanta strony powodowej K. K. k.165c-166.

Z uwagi na powstałą awarię należało przeprowadzić prace obejmujące demontaż i rozplombowanie gazomierzy, osuszenie całej instalacji gazowej, sprawdzenie szczelności instalacji gazowej, ponowne uszczelnienie instalacji gazowej, podłączenie gazomierzy i ich zaplombowanie. W celu przywrócenia dostawy gazu koniecznym okazało się także wykonanie dodatkowych prac polegających na kompleksowym sprawdzeniu instalacji z próbami szczelności i uszczelnieniem wszystkich miejsc wadliwych spowodowanych przez dostanie się wody z mieszkania przy ul. (...) do instalacji.

W dniu 1 lutego 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nr 118 w S. zleciła K. A. wykonanie prac obejmujących: wykonanie sprawdzenia szczelności instalacji gazowej w 12 lokalach mieszkalnych i lokalu użytkowym, przewinięcia instalacji w lokalach nr (...), uszczelnienia i ponownego wykonania badania instalacji gazowej z uwagi występowanie wody o większym ciśnieniu niż to które jest w instalacji wodnej. Pracę wykonane miały być w dniu 3 lutego 2016 roku za wynagrodzeniem w kwocie 2.700 zł brutto. Z tytułu wykonanych prac Wspólnota Mieszkaniowa została obciążona fakturą na kwotę 2.700 zł brutto. W fakturze wskazano, iż przewinięto cztery nieszczelne instalacje w lokalach nr (...) i wystawiono 14 protokołów szczelności gazu.

W dniu 26 lutego 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa nr (...) w S. obciążyła M. W. kosztami związanymi z awarią gazu spowodowaną złym podłączeniem instalacji w kwocie 2.700 zł.

Dowód:

- lista do głosowania k. 11,
- uchwała k.12,
- pismo z dn.1.03.2016 r. k.13,
- oferta wykonawcy k. 14,
- zlecenie k. 16,

- faktura VAT k. 16, 241,
- faktura k.19,
- potwierdzenie nadania k.21,
- pismo z dn.29.03.2016 r. k.22-23,
- pismo z dn.13.09.2018 r. k. 192,
- oferta wykonawcy – akta 1 DS. 788.2016,
- protokół robót z dn.2.02.2016 r. - akta 1 DS. 788.2016,
- faktura z dn.9.02.2016 r. - akta 1 DS. 788.2016,
- zeznania świadka W. A. k.175-176,
- przesłuchanie reprezentanta strony powodowej W. L. k.164v-165,
- przesłuchanie reprezentanta strony powodowej E. C. k.165-165v.

O powstałej sytuacji M. W. została poinformowana pismem z dnia 29 marca 2016 roku.

Dowód:

- pismo z dn.29.03.2016 r. k.22-23.

W piśmie z dnia 21 kwietnia 2016 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wyjaśniła M. W., że faktura z dnia 11 lutego 2016 roku na kwotę 1.860,75 zł dotyczy opłat za wymianę zniszczonych gazomierzy dotyczących lokali położonych w S. przy ul. (...) o nr 1a, 1, 3,5,6,7,8,9,10,11 oraz 12, które zostały zalane wodą w związku z pracami prowadzonymi w instalacji gazowej w lokalu nr (...).

Dowód:

- pismo z dn.21.04.2016 r. – akta sprawy 1 Ds. 788/16.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa nr (...) w S. wezwała M. W. do zapłaty należności z tytułu awarii dopływu gazu spowodowanej złym podłączeniem instalacji w kwocie 2.700 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 20,
- potwierdzenie odbioru k.24.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nr (...) w S. obciążyła także M. W. odsetkami naliczonymi za okres od 22 marca 2016 roku do dnia 31 maja 2016 roku w kwocie 26,26 zł.

Dowód:

- kartoteka finansowa k.25.

W dniu 19 lipca 2016 roku P. S. złożył oświadczenie w którym wskazał, że nie informował gazowni ani wspólnoty mieszkaniowej, iż właściciel zatrudnił osobę do naprawy piecyka gazowego. Wskazał, że jako najemca lokalu położonego przy ul. (...) nie zlecał ani nie prowadził żadnych prac naprawy piecyka gazowego.

Dowód:

- oświadczenie k. 180.

W dniu 12 sierpnia 2018 roku M. W. sprzedała prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wraz z prawami z nim związanymi, objętego księgą wieczystą nr (...).

Dowód:

- umowa sprzedaży k. 84-91.

Pismem z dnia 14 marca 2018 roku Wspólnota Mieszkaniowa w S. zwróciła się do Rejonowego Dystrybutora Gazu w S. o potwierdzenie uregulowania przez M. W. obciążenia wobec (...) Spółki (...) w związku z awarią mającą miejsce w dniu 31 stycznia 2016 roku.

Dowód:

- pismo z dn. 14.03.2018 r. k.148.

R. W. złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnieniu przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. wskazując, że gazownia oraz wspólnota mieszkaniowa żądają pokrycia kosztów za to samo, rzekome spowodowanie awarii instalacji gazowej znajdującej się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S. – kwoty 1.860,75 zł oraz kwoty 2.700 zł.

W odpowiedzi na pismo Prokuratury Rejonowej w S. wyjaśniono, że pracownicy pogotowania gazowego ustalili przyczyny awarii z dnia 31 stycznia 2016 roku wskazując, że była woda w instalacji gazowej, która dostała się z mieszkania przy ul. (...) - nieprawidłowo podłączony piecyk do instalacji wodnej spowodował zalanie gazomierza z tego mieszkania oraz wszystkich innych gazomierzy poniżej wraz z instalacją przyłączeniową w części wspólne do przyłącza gazowego. Wyjaśniła, że kosztami przywrócenia instalacji do stanu poprzedniego obciążono właściciela lokalu położonego przy ul. (...).

Do Prokuratury Rejonowej w S. przekazane zostało także pismo Rejonu (...) Gazu w S. zgodnie z którym koszty poniesione przez ten podmiot w związku z awarią instalacji gazowej dotyczą wymiany gazomierzy we wszystkich lokalach.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2016 roku Prokurator Prokuratury Rejonowej w S. odmówił wszczęcia dochodzenia w sprawie 1 Ds. 788.2016 z zawiadomienia R. W., uznając, że w świetle uzyskanego materiału dowodowego nie dopatrzoneo się w zachowaniach opisywanych przez zawiadamiającego znamion czynów zabronionych.

Dowód:

- pismo z dn.24.02.2017 r. k.78,

- pismo z dn.20.06.2016 r. k.79,

- pismo z dn.24.06.2016 r. k.80-81,

- pismo z dn.30.06.2016 r. k. 82,

- pismo z dn.22.06.2016 r. k. 83,

- protokół przesłuchania z dn. 20.06.2016 r. – akta 1 Ds. 788.2016.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła odszkodowania powiększonego o naliczone odsetki obejmującego poniesione przez nią koszty w związku z awarią gazu, argumentując, że przyczyną jej powstania było nieprawidłowe podłączenie rury wodnej do gazową w piecu znajdującym się w łazience lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w S., należącej do pozwanej.

Wyjaśnić należy, że powódka formułując swoje żądanie ostatecznie wskazała, że opiera je na przepisie art. 415 k.c. W tym zakresie zwróciła także uwagę na przepis art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W tym miejscu wskazać należy, że przywołany przez stronę powodową przepis ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku w żaden sposób nie odnosi się do odpowiedzialności właściciela w kontekście nieprawidłowo przeprowadzonych prac remontowych, nie zawiera regulacji, która mogłaby stanowić podstawę dochodzonego przez powódkę roszczenia. Przepis ten odnosi się do możliwości wydania przez sąd postanowienia wstępnego przy uznaniu ustanowienia odrębnej własności lokalu za usprawiedliwione w zasadzie.

Zgodnie z przepisem art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Powyższy przepis normuje generalną zasadę odpowiedzialności za czyn niedozwolony, przyjmując zasadę winy jako podstawę przypisania odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę. Podkreślić należy, że doktryna i judykatura, wyznaczając bardzo szeroki zakres pojęcia bezprawności, kieruje się głównie dążeniem do zapewnienia naprawienia szkody w sytuacjach, gdy została ona wyrządzona zachowaniami powszechnie uznawanymi za naganne. Stąd za bezprawne należy kwalifikować czyny zakazane przez przepisy prawne obowiązujące, bez względu na ich źródła. Normy postępowania zrekonstruowane na podstawie tych przepisów muszą mieć charakter abstrakcyjny, nakładając powszechny obowiązek określonego zachowania, a więc nakazując lub zakazując generalnie oznaczonym podmiotom określonych zachowań w określonych sytuacjach. Mogą to być normy prawa cywilnego lub jakiegokolwiek innej gałęzi prawa, jeżeli ustanawiają obowiązki o charakterze powszechnym, a nie tylko w ramach stosunku prawnego łączącego strony. Istotnym jest jednak, że aby zaistniała odpowiedzialność deliktowa kumulatywnie muszą wystąpić następujące przesłanki: popełnienie przez sprawcę czynu niedozwolonego, powstanie szkody, istnienie związku przyczynowego między szkodą a czynem zabronionym, a także stwierdzenie winy sprawcy. Wyjaśnić przy tym należy, że wina stanowi zasadę ogólną odpowiedzialności deliktowej i łączy się z koniecznym wystąpieniem dwóch elementów: obiektywnego czyli bezprawności oraz subiektywnego zakładającego podstawy do postawienia zarzutu z punktu widzenia powinności i możliwości przewidywania szkody oraz przeciwdziałania jej wystąpieniu.

Podkreślenia wymaga, że ciężar udowodnienia odpowiedzialności odszkodowawczej oraz wysokości szkody spoczywa na wierzycielu zgodnie z art. 6 k.c., a brak którejkolwiek z nich wyłącza odpowiedzialność sprawcy czynu.

W ocenie Sądu na gruncie rozpoznawanej sprawy nie sposób przyjąć, aby pozwana była podmiotem odpowiedzialnym na podstawie przywołanego przepisu za powstałą w majątku powódki szkodę.

Istotną w tym zakresie pozostaje bowiem okoliczność, że jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwana, mimo iż w momencie powstania szkody (31 stycznia 2016 roku) była właścicielem nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w S., nie zamieszkiwała w nim, było ono przedmiotem zawieranych umów najmu, korzystali z niego różni najemcy. Również w momencie powstania szkody pozwana nie zamieszkiwała w tym lokalu, nie wykonywała, nie zlecała ani nie wyrażała zgody na przeprowadzenie prac remontowych, w szczególności na wymianę pieca centralnego ogrzewania.

Zaznaczyć należy, że również powódka nie kwestionowała okoliczności, iż pozwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, podnosząc, że korzystał z niego syn pozwanej, a następnie był wynajmowany innym osobom.

W konsekwencji, nawet gdyby przyjąć, że do zdarzenia szkodowego a tym samym konieczności przeprowadzenia prac naprawczych, przywracających instalacje do stanu poprzedniego, co generowało wykazywane przez powódkę koszty, doszło w wyniku nieprawidłowego zainstalowania pieca centralnego ogrzewania, to nie sposób uznać, że to pozwana w rozumieniu przepisu art. 415 k.c. stanowiącego o odpowiedzialności deliktowej wyrządziła powódce szkodę, a tym

bardziej, nie sposób uznać, aby ewentualne wyrządzenie szkody nastąpiło z winy pozwanej. Podkreślić należy bowiem ponownie, że pozwana nie korzystała z przedmiotowego mieszkania, nie zlecała, nie wykonywała ani nie zezwalała na wymianę pieca gazowego w lokalu.

W tym stanie rzeczy koniecznym było ustalenie przez powódkę podmiotu, którego działanie spowodowało powstanie opisywanej wyżej szkody, a więc osoby, która przedmiotowy lokal w momencie jej powstania zajmowała czy to na podstawie zawartej umowy najmu czy też innego stosunku cywilnoprawnego i która wykonała (ewentualnie zleciła wykonanie) zainstalowania piecyka gazowego. Roszczenie o zapłatę odszkodowania znajdującego swoją podstawę prawną w treści art. 415 k.c. powinno być wówczas skierowane do takiego właśnie podmiotu. Z samego faktu, iż pozwana w momencie szkody była właścicielką lokalu, nie można bowiem wywodzić, iż ponosi ona odpowiedzialność deliktową, skoro to niewątpliwie nie jej działania czy też zaniechania doprowadziły do zdarzenia szkodowego.

Niezależnie od powyższego wyjaśnić należy, że odpowiedzialność pozwanej nie znajduje także źródła w treści przepisu art. 433 k.c. zgodnie z którym 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. Wyjaśnienia bowiem wymaga, że do przyjęcia tej odpowiedzialności wymagane jest, aby wyrzucenie, wylanie czy spadnięcie przedmiotu nastąpiło na zewnątrz budynku, a w konsekwencji nawet takie zdarzenie jak zalanie lokalu na niższej kondygnacji nie uzasadnia zastosowania komentowanego przepisu (zob. uchw. SN z 12.2.1969 r., III CZP 3/69, OSNCP 1969, Nr 7–8, poz. 130; wyr. SN z 11.10.1980 r., I CR 295/80, OSNCP 1981, Nr 8, poz. 151; wyr. SN z 5.3.2002 r., I CKN 1156/99, OSP 2003, Nr 1, poz. 5; uchw. SN z 18.7.2012 r., III CZP 41/12, OSNC 2013, Nr 3, poz. 28; uchw. SN(7) z 19.2.2013 r., III CZP 63/12, OSNC 2013, Nr 7–8, poz. 81; wyr. SA w Gdańsku z 5.12.2012 r., V ACa 545/12, L.). Również wykładnia literalna art. 433 k.c. wyłącza możliwość objęcia hipotezą wyżej wymienionego przepisu przypadków „wylania się” lub wylania, wyrzucenia czy spadnięcia przedmiotu bez skutku w postaci przemieszczenia się poza obręb zajmowanego pomieszczenia (zob. zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2002 roku, I CKN 1156/00).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 lutego 2013 roku (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, III CZP 63/12) 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. W tym zakresie wyjaśnione zostało, że odpowiedzialnością z tytułu ryzyka za szkody wyrządzone niesprawnym działaniem urządzeń technicznych, w które wyposażone są lokale, powinny być obciążone wyspecjalizowane przedsiębiorstwa nadzorujące ich eksploatację, a nie osoby zajmujące pomieszczenia, w których urządzenia te się znajdują. W uchwale tej Sąd Najwyższy wyraźnie zaznaczył, że tego rodzaju pogląd jest ugruntowany i konsekwentnie przyjmowany w orzecznictwie i doktrynie. Odpowiedzialność za przelanie się wody z lokalu położonego wyżej do lokalu usytuowanego opiera się na zasadzie winy, a więc w tym zakresie stosować należy przepis art. 415 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2002 roku, I CKN 1156/00).

W istocie w rozpoznawanej sprawie nie mamy nawet do czynienia z sytuacją polegającą na „wylaniu” czegoś, lecz z sytuacją polegającą na nieprawidłowym podłączeniu pieca centralnego ogrzewania, co spowodowało, w dalszej konsekwencji przedostanie się wody do instalacji gazowej (w tym gazomierzy). Co więcej, nawet gdyby przyjąć, że przepis ten obejmuje swoim zakresem również stany faktyczne, których konsekwencją było zalanie instalacji gazowej, to z pewnością, jak już wskazane zostało powyżej pozwana nie była osobą zajmującą to pomieszczenie – nie mieszkała w nim, było ono przedmiotem najmu, w konsekwencji powyższego nie jest ona podmiotem odpowiedzialnym za powstałą szkodę również na podstawie tej regulacji.

Podsumowując, na gruncie rozpoznawanej sprawy, brak było podstaw do przyjęcia, iż pozwana ponosi odpowiedzialność za powstałą w majątku powódki szkodę, tym samym powództwo należało oddalić, o czym orzeczono w sentencji wyroku.

SSR Jakub Matkowski