

Sygn. akt I C 462/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2013r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Florowska

Protokolant Sylwia Dubowik

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2013r. w Zgorzelcu

na rozprawie

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

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 1.994,28 zł (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote dwadzieścia osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.875,70 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,- zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 462/11

UZASADNIENIE

Strona powodowa, (...) Towarzystwo (...) S.A. w W., domagała się zasądzenia na swoją rzecz od (...) sp. z o.o. w P. kwoty 1.994,28 zł wraz z odsetkami (od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty) i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania przytoczyła, iż w dniu 26 lipca 2010 r. – w wyniku nieszczelności dachu – doszło do zalania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P., będącego przedmiotem umowy najmu łączącej stronę pozwaną z E. R.. Strona powodowa wyceniła wysokość szkody związanej z zalaniem lokalu na kwotę 1.994,28 zł, którą wypłaciła najemcy tytułem odszkodowania. Odpowiedzialność za powstałą szkodę – zdaniem strony powodowej – ponosi pozwana spółka, jako właściciel i zarządca budynku, co uzasadnia skierowanie do niej roszczenia regresowego przez ubezpieczyciela.

Nie kwestionując wysokości szkody oraz faktu wypłacenia E. R. odszkodowania przez powoda, strona pozwana zarzuciła, iż do zalania lokalu doszło na skutek okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Strona pozwana przyznała, iż jest właścicielem budynku położonego w P. przy ul. (...), w którym wynajmuje swojemu pracownikowi, E. R. lokal mieszkalny nr (...). Przyznała także, iż samodzielnie wykonuje czynności związane z zarządzaniem nieruchomością. Zarzuciła jednak, iż stan techniczny budynku był przez nią okresowo weryfikowany, a w dacie szkody był dobry. Wskazała, iż w 2008 r. dach budynku został na jej zlecenie wymieniony, a prace remontowe zostały wykonane należycie. Pozwana zarzuciła, iż bezpośrednią przyczyną szkody było nagłe i niespodziewane zjawisko atmosferyczne w postaci intensywnych opadów deszczu, którego nie można było przewidzieć (k. 50-52).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Stronę pozwaną, (...) sp. z o.o. w P. (poprzednia nazwa (...) sp. z o.o., k. 39) łączyła z E. R. umowa najmu lokalu nr (...) położonego na trzecim piętrze (bezpośrednio pod dachem i strychem) w budynku przy ul. (...) w P., będącego własnością pozwanej (k. 17).

Czynności związane z zarządzaniem nieruchomością strona pozwana wykonywała samodzielnie.

(bezsporne)

Książkę obiektu budowlanego dla powyższej nieruchomości założono w dniu 2 lipca 1992 r., a pozwolenie na użytkowanie budynku strona pozwana uzyskała w dniu 11 czerwca 1992 r.. W książce od 22 września 1992 r. co roku wpisywane były protokoły z przeglądu stanu technicznego budynku. Dotychczasowe protokoły z przeglądu stanu technicznego budynku zawierały ocenę stanu budynku jako dobrego i niebudzącego zastrzeżeń.

(dowód: książka obiektu budowlanego, k. 64-72, protokoły przeglądu technicznego, k. 73-91)

W 2008 r. przeprowadzono remont dachu budynku przy ul. (...) w P., obejmujący wymianę pokrycia dachowego na dachówkę karpiówkę, wymianę obróbek blacharskich na tytan-cynk (rynny, rury spustowe, kominki wentylacyjne, pokrycie murów ognioowych). Roboty bezusterkowo odebrano w dniu 20 czerwca 2008 r..

(dowód: umowa nr (...), k. 57-60, protokół odbioru, k. 63, zeznania świadka L. G., k. 120 verte)

Miesięczna suma opadów odnotowanych w lipcu 2010 r. w Stacji Opadowej P. wynosiła 177,4 mm/m² i była 2,3 razy większa niż średnie opady w lipcu w latach 1971-2000. W dniu 26 lipca 2010 r. odnotowano 2 mm (2 litry/m²) opadów, w przeddzień deszcz nie padał. O. deszcze odnotowano w dniach 17, 22, 23 i 24 lipca 2010 r..

(dowód: informacja meteorologiczna (...), k. 125)

Długotrwałe i ponad wieloletnią przeciętną opady deszczu spowodowały – w budynku przy ul. (...) w P. – przesiąkanie wody przez nieszczelne połączenia obróbek blacharskich z tynkiem oraz duże nasączenie wodą opadową tynków niezabezpieczonych obróbkami blacharskimi. Skumulowanej ilości wody nie zdołały zaabsorbować kominy pod połacią dachu (w obrębie strychu), co doprowadziło w dniu 26 lipca 2010 r. do ściekania nadmiaru wody w obrębie lokalu nr (...), a w konsekwencji do wystąpienia zacieków na suficie i ścianach wchodzących w jego skład pomieszczeń. Stan obróbek blacharskich kominów i ściany szczytowej dachu nie był jedyną przyczyną zalania lokalu. W związku przyczynowym ze szkodą pozostawał także stan tynków na kominach, które w dacie szkody były spękane i odspojone od podłoża. Stopień zalania ścian i sufitów w poszczególnych pomieszczeniach lokalu był zróżnicowany, w zależności od stanu tynku na kominach i rozmiarów nieszczelnych połączeń obróbek blacharskich. Zalania można było uniknąć przez poprawne wykonanie obróbek blacharskich kominów i ściany szczytowej dachu od strony ul. (...).

Przeglądy stanu technicznego budynku w okresie poprzedzającym szkodę były dokonywane nierzetelnie, a protokoły z przeglądów nie spełniały niezbędnych wymogów, określonych przepisami prawa budowlanego.

(dowód: opinia biegłej B. J., k. 148-182 i 205, zdjęcia na płycie CD, k. 43)

Na podstawie polisy nr (...) strona powodowa dokonała wyceny szkody powstałej w dniu 26 lipca 2010 r. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. i wypłaciła na rzecz E. R. odszkodowanie w kwocie 1.994,28 zł.

(bezsporne)

Pismem z dnia 11 kwietnia 2011 r. strona powodowa wezwała pozwaną – jako odpowiedzialną za powstanie szkody w lokalu – do uregulowania regresu w kwocie 1.994,28 zł.

(dowód: pismo z dnia 11 kwietnia 2011 r., k. 36)

W piśmie z dnia 26 kwietnia 2011 r. (...) sp. z o.o. w P. odmówiła zwrotu wypłaconej E. R. przez stronę powodową kwoty 1.994,28 zł, wskazując, iż przyczyną szkody było zdarzenie losowe.

(dowód: pismo z dnia 26 kwietnia 2011 r., k. 16)

Sąd zważył, co następuje:

Artykuł 828 kc zawiera regulację regresu ubezpieczeniowego, jako jednej z postaci wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela, o których mowa w art. 518 § 1 pkt 4 kc, przy czym przejście roszczenia na ubezpieczyciela następuje z mocy prawa. Różnica między wstąpieniem w prawa zaspokojonego wierzyciela a nabyciem wierzytelności przez przelew polega między innymi na tym, że w pierwszym przypadku ubezpieczyciel staje się wierzycielem dopiero w momencie zapłaty odszkodowania, gdy tymczasem cesjonariusz nabywa wierzytelność w momencie zawarcia umowy (chyba że strony inaczej postanowiły), oraz na tym, że cesjonariusz nabywa całą wierzytelność bez względu na wysokość świadczenia wzajemnego, osoba trzecia nabywa wierzytelność tylko do wysokości dokonanej zapłaty (vide: B. Błażejczak, Czy Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest poborcą nienależnych świadczeń?, *Palestra* 1994, z. 5-6, s. 68). W sprawie fakt wypłaty odszkodowania przez stronę powodową, wysokość odszkodowania oraz zakres szkody nie były kwestionowane. Strona pozwana zarzuciła natomiast brak po swojej stronie – niezbędnej dla regresu ubezpieczeniowego – przesłanki w postaci odpowiedzialności za szkodę.

Przepis art. 828 § 1 kc, mówiący o osobie odpowiedzialnej za szkodę, jest traktowany szeroko i jego brzmienie nie daje podstaw do rozróżniania zakresu odpowiedzialności regresowej sprawcy szkody w zależności od tego, czy odpowiada on na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych, czy z tytułu niewykonania (nienależytego wykonania) umowy. Dla powstania roszczenia regresowego ubezpieczyciela konieczne jest istnienie stosunku zobowiązaniowego pomiędzy poszkodowanym (ubezpieczającym) a odpowiedzialnym za szkodę (vide: wyrok SN z dnia 30 czerwca 2005 r., IV CK 784/04).

Bezspornym jest, iż w dacie szkody stroną pozwaną łączyła z poszkodowanym umowa najmu lokalu mieszkalnego, której treści – mimo zobowiązania przez Sąd (k. 121) – pełnomocnik pozwanej nie udostępnił. Kodeksowym obowiązkiem najemcy jest ponoszenie drobnych nakładów wymienionych w art. 681 kc i art. 6 b ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast utrzymanie należytego stanu technicznego budynku, w którym lokal się znajduje i przeprowadzanie koniecznych remontów bieżących budynku obciąża wynajmującego (vide: wyrok SN z dnia 19 lutego 1968 r., I CR 73/68). Z zaproponowanego przez stronę pozwaną materiału dowodowego nie wynika, by strony umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. skorzystały z przewidzianego w art. 6 f ustawy odmiennego ustalenia praw i obowiązków.

Jako właściciel i zarządca budynku, strona pozwana obowiązana była utrzymywać i użytkować budynek zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, a nadto zapewnić – dochowując należytej staranności – bezpieczne użytkowanie budynku w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na budynek, w tym intensywnych opadów atmosferycznych (vide: art. 61 i 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Wobec treści opinii biegłej z zakresu budownictwa B. J., której strona pozwana nie kwestionowała (k. 197), nie sposób przyjąć, by dochowała ona należytej staranności w zapewnieniu bezpiecznego użytkowania budynku w dacie szkody, którą poprzedziły obwite deszcze. Przed wystąpieniem długotrwałych opadów w lipcu 2010 r., strona pozwana nie przeprowadziła koniecznych – zdaniem biegłej – napraw tynków i czap kominów oraz nie usunęła nieszczelności obróbek blacharskich kominów i ściany szczytowej dachu, choć podjęcie tych czynności pozwoliłoby uniknąć zalania lokalu nr (...). Podczas remontu dachu przeprowadzonego w roku 2008 obróbki blacharskie nie zostały wpuszczone w tynki, ani wyprofilowane pod uszczelnienie silikonem dekarским, wykonane prace nie zapewniły zatem prawidłowej szczelności. Przy wymianie poszycia dachowego część starych obróbek blacharskich pozostawiono (k. 205 verte). Stan

obróbek blacharskich oraz tyków i czap kominów w dacie szkody umożliwił penetrację wody do wnętrza budynku i był przyczyną zalania przedmiotowego lokalu.

W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób w pełni umożliwiający prześledzenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłą zagadnienia będącego jej przedmiotem, jednakże z uwagi na zgłoszenie przez pełnomocnika powoda zastrzeżeń do opinii, Sąd – realizując zasadę bezpośredniości przeprowadzenia dowodów – wezwał biegłą na rozprawę w dniu 22 marca 2012 r., umożliwiając tym samym stronom zadanie biegłej pytań.

Na rozprawie zastrzeżenia powoda do opinii zostały w pełni wyjaśnione przez biegłą, która ustosunkowała się do zarzutów w sposób wyczerpujący, podtrzymując stanowczo wydaną opinię. Biegła podkreśliła, iż odbiór dachu budynku w 2008 r. nie został wykonany przez stronę pozwaną w sposób należyty, a stan techniczny budynku nie był przez nią dostatecznie weryfikowany. Zaniedbaniem ze strony pozwanej spółki było przyjmowanie protokołów z przeglądów technicznego budynku nie spełniających wymogów określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, które nie zawierały w swojej treści określenia rozmiarów zużycia i uszkodzenia elementów budynku, zakresu koniecznych do wykonania robót remontowych i szczegółowego określenia stanu poszczególnych elementów budynku objętych kontrolą. Nie były sporządzane na podstawie faktycznych oględzin i badań budynku. Ograniczały się wyłącznie do lakonicznego wpisu, iż stan budynku jest dobry (k. 73-91, 153, 205 verte). Rzetelne dokonanie oględzin podczas kontroli ujawniłoby zły stan tynków na kominach i wyżej wskazane nieszczelności, chociażby przez widoczne na strychu budynku (w obrębie kominów na deskowaniu dachu) sączenie się wody. Biegła wyjaśniła, iż stan tynków i czap kominów oraz obróbek blacharskich – choć nie przesądzał o nienależytym stanie technicznym całego budynku – był przyczyną zlania, którego można było uniknąć, gdyby zarządca w sposób prawidłowy i rzetelny przeprowadzał kontrole stanu budynku.

Mając powyższe na uwadze, należało zgodzić się ze stroną powodową, iż sporna przesłanka regresu w postaci odpowiedzialności za szkodę po stronie pozwanej spółki została spełniona i orzec, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, albowiem strona powodowa wygrała proces. Na koszty poniesione przez stronę powodową składały się: koszty zastępstwa procesowego pozwanej w wysokości 600,- zł – zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, opłata od pozwu w kwocie 100,- zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,- zł oraz kwota 2.158,70 z tytułu poniesionych przez powoda kosztów opinii biegłej z zakresu budownictwa.