

Sygn. akt I C 1096/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: Sędzia Izabela Kosińska-Szota**

**Protokolant: p. o. prot. sęd. Oliwia Zielińska**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 października 2019 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko M. G.

o zapłatę 813,09 zł

oddala powództwo.

(...)

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. G. kwoty 813,09 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 11 stycznia 2017 r. i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka obejmowała ochroną ubezpieczeniową lokal mieszkalny położony w L. przy placu (...), a z pisemnej informacji administratora budynku wynika, że 19 października 2016 r. doszło do szkody w lokalu objętym ochroną ubezpieczeniową, na skutek nieszczelności tarasu przynależnego do lokalu mieszczącego się przy placu (...) należącego do pozwanej. Strona powodowa podała, że przeprowadził postępowanie likwidacyjne i wypłaciła poszkodowanym 813,09 zł. Zdaniem powódki do szkody doszło z winy pozwanej.

Od nakazu wydanego w elektronicznym postępowaniu upominawczym pozwana wniosła sprzeciw zaskarżając nakaz w całości. Pozwana zarzuciła, że nie uczestniczyła w oględzinach lokalu, w którym doszło do szkody, nie posiada żadnej wiedzy dotyczącej sprawy. Ponadto pozwana podała, że poinformowała powódkę, że jest najemca lokalu i w dniu szkody nie posiadała umowy najmu tarasu, a właścicielem budynku jest gmina L., natomiast jego administratorem Zarząd (...), który powinien odpowiadać za stan techniczny budynku i w związku z tym nie wyraziła zgody na pokrycie kosztów zalania sąsiedniego lokalu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w L. przy placu (...) jest w bardzo złym stanie technicznym. Tynk na bardzo dużej powierzchni posiada ubytki. Na elewacji widoczne są miejsca zawilgocone, w szczególności na gzymsach .

**Dowód:** 19 sztuk zdjęć – k.39

pismo Urzędu miasta i Gminy L. z dnia 22.09.2010 r. – k.41

zeznania pozwanej – k.42 verte

Pozwana użytkuje taras przylegający do najmowanego przez nią i jej męża lokalu nr (...). W 2006 r. pozwana wraz z mężem przeprowadziła remont tarasu poprzez jego zaizolowanie, położenie płytek. Remont został przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi w tamtym czasie warunkami technicznymi i Starostwo Powiatowe w K. stwierdziło zdatność obiektu do użytkowania.

**Dowód:**

umowa o najem lokalu z dnia 1.10.1981 r. – k.7

pismo z dnia 26.09.2006 r. – k.40

5 sztuk zdjęć tarasu - k.39

zeznania pozwanej – k.42 verte

Na wniosek pozwanej i jej męża o wykup najmowanego lokalu mieszkalnego Gmina L. wskazała, że budynek nie został wytypowany do sprzedaży z uwagi na jego stan techniczny.

**Dowód:** pismo z dnia 22.09.2010 r. – k.9 verte

W dniu 5 grudnia 2016 r. doszło do szkody w lokalu nr (...) należącym do państwa B. w przedmiotowej nieruchomości.

**Okoliczność bezsporna**

M. B. (1) posiadała ubezpieczenie (...).

**Dowód:** szczegóły polisy (...) za okres od 1.09.2016 r. do 31.08.2017 ubezpieczającej M. B. - k.25

druk zgłoszenia szkody majątkowej – k.27 - 28

Strona pozwana jako ubezpieczyciel przeprowadziła postępowanie likwidacyjne i zwróciła się do administratora budynku Zarządu (...) w L. Z., który wskazał, że przyczyną zalania była nieszczelność tarasu należącego do lokatora lokalu nr (...).

**Dowód:**

informacja od administratora budynku z dnia 5.12.2016 r. – k.26

Strona powodowa wypłaciła ubezpieczającej odszkodowanie w kwocie 813,09 zł.

**Dowód:** kosztorys zbiorczy – k.29

pismo (...) z dnia 21.11.2016 r. – k.30

Strona powodowa wezwała pozwaną do zwrotu wypłaconego odszkodowania na rzecz M. B. (1). Pismem z dnia 17 stycznia 2017 r. pozwana odmówiła zapłaty odszkodowania podnosząc brak jej winy w spowodowaniu szkody. Pozwana powołała, że nie jest właścicielem tarasu, a obowiązek utrzymania tarasu w należytych stanie należy do Gminy L., ponieważ w nieruchomości nie ma wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto podniosła, że żaden biegły nie stwierdził szkody z jej winy.

**Dowód:** pismo pozwanej do (...) S.A. dnia 17.01.2017 r. z potwierdzeniem nadania – k.8 verte i 9

Pozwana, ani jej mąż nie byli informowani o oględzinach lokalu, w którym wystąpiła szkoda, nikt też nie zwracał się do nich o udostępnienie tarasu celem oględzin. Taras, podobnie jak budynek posiada duże ubytki w tynku na elewacji. W lokalu nr (...) występuje przy podłodze duże zagrzybienie.

**Dowód:**

zeznania pozwanej – k.42 verte

5 sztuk zdjęć tarasu i 3 sztuki zdjęć lokalu nr (...) – k.39

Dopiero po szkodzie w lokalu nr (...) w nieruchomości, właściciel tej nieruchomości Gmina L. w dniu 7 lipca 2017 r. zawarła z pozwana i jej mężem aneks nr (...) do umowy najmu lokalu z 1 października 1981 r. w którym strony postanowiły, iż przedmiotem umowy najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu: piwnica nr (...) i taras przylegający do lokalu nr (...) o powierzchni 27,23 m<sup>2</sup>.

**Dowód:**

aneks nr (...) – k.8

zeznania pozwanej – k.42 verte

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazała się zupełnie bezzasadne.

Zgodnie z przepisem art.828 § 1 k.c. 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. Jeżeli zakład pokrył tylko część szkody, ubezpieczającemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem ubezpieczyciela.

W kontekście powyższego, w pierwszej kolejności wskazać należy, że strona powodowa nie przedstawiła szczegółowych postanowień zawartych w ogólnych warunkach ubezpieczenia, na podstawie których można byłoby ustalić, czy strony umówiły się inaczej niż wskazano w przepisie art.828 § 1 k.c. in principio w sprawie dochodzenia regresu.

Niezależnie od tego wskazać wypada, że strona powodowa w oderwaniu od obowiązujących przepisów, na podstawie - jak można się jedynie domyślać - informacji od administratora budynku z dnia 5 grudnia 2016 r. uznała, że do szkody w lokalu ubezpieczonej M. B. (1) doszło z winy pozwanej. Jednak żaden dowód na winę pozwanej nie wskazuje. Przepis art.415 k.c. stawia określone wymagania w ustaleniu sprawcy szkody: kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Strona powodowa nie udowodniła zgodnie z wymaganiami art. 6 k.c. i art.232 zd. 1 k.p.c. winy pozwanej w żadnym zakresie, a jest to przesłanka niezbędna do ustalenia odpowiedzialności. Z dowodów przeprowadzonych na wniosek pozwanej wynika jednoznacznie, że nieruchomość, w której znajdują się lokale nr (...) jest w bardzo złym stanie technicznym. Obrazują to jednoznacznie dowody w postaci zdjęć, jak i pismo Urzędu Miasta i Gminy L. z dnia 22 września 2010 r. Za wiarygodne w świetle tych dowodów uznać należy zeznania pozwanej, z których wynika, że padający deszcz dostaje się w miejsca, gdzie są ubytki tynku i powoduje przemakanie do wnętrza przez ściany. Strona powodowa zupełnie bezkrytycznie odniosła się do informacji administratora budynku z dnia 5 grudnia 2016 r., w którym wskazano jako przyczynę zalania nieszczelność tarasu. Nie przedłożono dokumentów, z których wynikałoby, że ta informacja została zweryfikowana. Zdaniem Sądu, pozwana wykazała przedłożonym pismem z dnia 26 września 2006 r., że wyremontowany przez nią i jej męża taras spełniał wymagania techniczne, a więc remont został przeprowadzony zgodnie z przepisami budowlanymi i ich wymaganiami. Zdjęcia złożone przez pozwaną obrazujące taras pochodzą z okresu, gdy był przeprowadzany remont. Strona powodowa nie zadała sobie żadnego trudu, by przeprowadzić postępowanie w sprawie regresu przed skierowaniem sprawy na drogę sądową, aby ustalić, jaka konkretnie przyczyna i w którym miejscu stanowiła przyczynę zalania. Wynika, że nikt ze strony powodowej nie pofatygował się, by dokonać oględzin, a zdjęcia tarasu przedstawiają ubytki i to bardzo duże tynku pod tarasem, przez które przecież mogło dojść do zalania lokalu M. B. (1). Zauważyć wypada, że ubytki tynku nie występują jedynie na

ścianach zewnętrznych pod tarasem, ale na całej elewacji budynku. Mimo podniesionych przez pozwaną zarzutów w piśmie z dnia 17 stycznia 2017 r. strona powodowa zupełnie ich nie rozważyła, a w uzasadnieniu pozwu wskazała na bezsporną winę pozwanej. Powodowy zakład ubezpieczeń nie zbadał również kwestii odpowiedzialności właściciela nieruchomości w tym zakresie, bo przecież wina pozwanej wynikająca z jej niedbalstwa nie została wykazana. To na właścicielu nieruchomości spoczywają określone obowiązki. Z przepisu art.662 § 1 k.c. wynika wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Wynajmującym w tym przypadku była Gmina L..

Zgodnie zaś z art.662 § 2 k.c. drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę, którym była pozwana i jej mąż, ale w czasie, w którym doszło do szkody w istocie umowa najmu z dnia 1 października 1981 r. nie dotyczyła tarasu. Umowę najmu tarasu zawarto dopiero po wystąpieniu przedmiotowej szkody 7 lipca 2017 r.

Sąd rozstrzygając sprawę uznał, że to pozwana wykazała brak swej winy w wystąpieniu szkody w lokalu M. B. (1), a szkoda wystąpiła w związku ze stanem technicznym budynku. Zagrzybienie w lokalu M. B. (1) widoczne na jednym ze zdjęć (zdjęcie z gwiazdką na odwrocie) wskazuje, że wilgoć i grzyb występują też przy podłodze. Miejsce wskazane przez pozwaną, gdzie miał nastąpić przeciek u ubezpieczonej (zdjęcie oznaczone jako nr 2) w powiązaniu ze zdjęciem, gdzie miało wystąpić zalanie w mieszkaniu M. B. (1) (zdjęcie mieszkania p. B.) na pierwszy rzut oka wykazują, że na zewnątrz występował bardzo duży ubytek tynku.

Pełnomocnik strony powodowej nie stawiał się na rozprawę, nie odnosił się do stanowiska pozwanej i przedstawionych dowodów. Nie został też zawnioskowany dowód, który potwierdziłby, że to wskutek nieszczelności tarasu doszło do szkody w lokalu nr (...). Dowody złożone przez stronę powodową w istocie dowodzą jedynie toku podejmowanych czynności, które w istocie nie były sporne, natomiast nie dowodzą winy pozwanej. W ocenie Sądu, strona powodowa w sposób bezkrytyczny przyjęła stanowisko administratora budynku i przeprowadziła postępowanie w sprawie regresu w oderwaniu od jakichkolwiek istotnych w tym zakresie ustaleń, obciążając pozwaną bezzasadnie odpowiedzialnością za zdarzenie.