

**Sygn. akt: VII C 1163/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mierzwicka
Protokolant:	sekr. sądowy Andrzej Janas

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko W. P.

o zapłatę

oddala powództwo.

**Sygn. akt VII C 1163/13**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A. w W. wniósł w dniu 22.04.2013r pozew o zapłaty kwoty 995,01zł wraz z odsetkami od dnia 09.08.2012r do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż w dniu 23.07.2010r T. G. zauważyła w swoim mieszkaniu zalanie z piętra powyżej . Widoczne były zacieki na suficie w pokoju. Zalanie nastąpiło z powodu nieszczelności pomiędzy balkonem a pokojem w mieszkaniu pozwanego , co skutkowało przedostaniem się wody z opadów najpierw do lokalu pozwanego a następnie doprowadziło do zalania sufitu w mieszkaniu poszkodowanej. W wyniku przeprowadzonego postępowania likwidacyjnego poszkodowanej wypłacono kwotę 995,01zł tytułem odszkodowania. Następnie wezwano pozwanego do zapłaty na zasadzie art. 828 kc.

W dniu 06.06.2013r Sąd Rejonowy Wydział VII Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanemu W. P., aby zapłacił na rzecz strony powodowej (...) S.A. w W. kwotę 995,01zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 09.08.2012r do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości . W uzasadnieniu sprzeciwu podał ,iż nigdy nie był właścicielem ani głównym najemcą lokalu z którego nastąpiło zalanie. Zarzucił ,iż balkon, który był przyczyną zalania jest balkonem zewnętrznym, więc za powstałe szkody odpowiedzialny jest Zarząd (...) w L..

**Sąd zważył , co następuje:**

W dniu 20.08.2010r T. G. zam przy ul. (...) w L., ubezpieczona u strony powodowej zgłosiła ubezpieczycielowi szkodę w postaci zalania sufitu w pokoju jej mieszkania. W zgłoszeniu szkody podała, iż w okresie remontu dachu wystąpiły obfite opady deszczu, które zalały balkon i pokój sąsiadów, mieszkających piętro wyżej państwa P.. Próg balkonu sąsiadów w miejscu wejścia do pokoju jest nieszczelny, co spowodowało zalanie sufitu w pokoju T. G., mieszkającej piętro niżej.

Strona powodowa przejęła odpowiedzialność odszkodowawczą, wszczęła postępowanie likwidacyjne, w trakcie którego wypłaciła poszkodowanej T. G. odszkodowanie w wysokości 995,01zł.

### **bezsporne**

**Dowód:** akta szkody k-14-34

Do 19.09.2013r głównymi najemcami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) była E. P. .

Uprawnionymi do zamieszkiwania wraz z głównym najemcą byli mąż M. P. , dwaj synowie W. P., G. P., W. J. w oparciu o stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu –umowę o najem lokalu mieszkalnego z dnia 03.10.1986r.

W dniu 19.09.2013r E. P., M. P.–rodzice pozwanego nabyli od Gminy L. lokal mieszkalny przy ul. (...) w L. na podstawie umowy sprzedaży Repertorium A (...)sporządzonej w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem M. K. w udziałach po 1/2 będąc stanu wolnego.

Pismami z dnia 29.01.2013r, 20.08.2012r, 25.07.2012r strona powodowa wezwała do zapłaty pozwanego

**Dowód:** umowa sprzedaży w aktach lokalowych

akta lokalowe k- 14-34

### **Sąd zważył, co następuje:**

W sprawie spornym jest, kto ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za zalanie lokalu T. G., ubezpieczonej u strony powodowej, i w konsekwencji kto winien zwrócić koszty wyłożone przez ubezpieczyciela tytułem odszkodowania w wysokości 995,01zł.

Pozwany odmawiając zapłaty podniósł zarzut braku legitymacji procesowej czynnej, albowiem w dacie zdarzenia nie był najemcą ani właścicielem lokalu, z którego przedostał się wyciek opadów deszczowych do mieszkania poszkodowanej T. G..

Zarzut pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 415 kc kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Według Uchwały Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 19 lutego 2013 r. (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.

Niezbędnym jest ustalić czyje zachowanie miało wpływ na powstanie szkody. Czy to właśnie zachowanie się pozwanego miało wpływ na powstanie szkody.

W oparciu o art. 61 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) stwierdzić można, iż podstawowym obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego jest należyte użytkowanie obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7, do których z kolei należy m.in. zapewnienie bezpieczeństwa

użytkowania. Są oni także zobowiązani zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury (np. wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, powódzie).

Pozwany nie był nigdy głównym najemcą ani właścicielem lokalu , z którego nastąpiło zalanie. W dacie zdarzenia właścicielem była Gmina L., a najemcą matka pozwanego E. P.. Pozwany zatem nie był legitymowany biernie w tym procesie.

W konsekwencji Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 828kc.