

Sygn. akt I C 1319/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 14 marca 2017 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** aplikant aplikacji sędziowskiej D. Ś.

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ł. (1)

przeciwko B. B.

o zapłatę

1. zasądza od B. B. na rzecz M. Ł. (1) kwotę 6.528 zł (sześć tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych) z odsetkami od kwot :

a) 4.780,61 zł (cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt złotych 61/100) od dnia 20 maja 2014 roku do dnia zapłaty;

b) 1.747,39 zł (jeden tysiąc siedemset czterdzieści siedem złotych 39/100) od dnia 1 marca 2017 roku do dnia zapłaty;

przy czym w okresie do dnia 31 grudnia 2015 roku w wysokości odsetek ustawowych, zaś w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie;

1. oddała powództwo w pozostałej części;

2. zasądza od B. B. na rzecz M. Ł. (1) kwotę 1.440 zł (jeden tysiąc czterysta czterdzieści złotych) tytułem kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od B. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 2.070,77 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt złotych 77/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygnatura akt I C 1319/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2014 roku M. Ł. (1) wystąpiła przeciwko B. B. o zapłatę kwoty 4.780,61 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lutego 2014 roku tytułem odszkodowania związanego z zalaniem stanowiących jej własność lokali mieszkalnych o numerach (...), położonych w Ł. przy ulicy (...). Nadto, wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**(pozew k.2 – 3)**

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 listopada 2014 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

***(nakaz zapłaty k.27)***

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 15 grudnia 2014 roku B. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe pozwana podniosła zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powódki, a nadto zakwestionowała żądanie pozwu tak co do zasady, jak i wysokości, wskazując, że nie ponosi winy za zaistniałą szkodę.

***(sprzeciw k.31 – 34)***

Pismem procesowym z dnia 28 lutego 2017 roku powódka dokonała przedmiotowej zmiany powództwa, wnosząc o zasądzenie na jej rzecz tytułem odszkodowania dalszej kwoty 1.747,39 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 lutego 2017 roku.

***(pismo procesowe k.190)***

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości negując zasadę swej odpowiedzialności. B. B. nie zakwestionowała natomiast wysokości ostatecznie sprecyzowanego roszczenia.

***(protokół rozprawy k.193)***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :***

M. Ł. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalno – użytkowego o numerze 1A, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz lokalu mieszkalnego o numerze (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Lokale te znajdują się w budynku wielokondygnacyjnym położonym w Ł. przy ulicy (...), przy czym lokal o numerze (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze i znajduje się nad lokalem o numerze (...) położonym na parterze.

***(dowód z przesłuchania M. Ł. (2) – k. 127 w zw. z k.193 – 194, treść księgi wieczystej (...) k.101 – 105, treść księgi wieczystej (...) k.106 – 110)***

B. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Lokal położony jest na trzecim piętrze, przy czym usytuowany jest w sąsiednim pionie do tego, w którym znajdują się lokale numer (...).

***(okoliczność bezsporna)***

W dniu 13 grudnia 2013 roku M. Ł. (1) zauważyła w lokalu numer (...) wodę ciekącą z sufitu po ścianach. Kobieta udała się niezwłocznie do usytuowanego pięto niżej lokalu numer (...), w którym również stwierdziła oznaki zalania. M. Ł. (1) natychmiast zgłosiła ten fakt zarządcy nieruchomości – Z. B..

***(dowód z przesłuchania M. Ł. (1) k.127 w zw. z k. 193 – 194, zeznania świadka Z. B. k.135)***

W celu ustalenia przyczyny zalania zarządca nieruchomości przybył na miejsce zdarzenia wraz z hydraulikami. W pierwszej kolejności zakrecony został dopływ wody w całym pionie z uwagi na podejrzenie wystąpienia usterki w lokalu położonym na II piętrze budynku, przy czym po dokonaniu jego oględzin nie stwierdzono w nim przyczyny przecieku oraz ustalono, że jego instalacja wodno – kanalizacyjna znajduje się po przeciwnej stronie niż ściany, na której zauważono ciekącą wodę. Po przywróceniu dopływu wody Z. B. udał się do pomieszczeń należących do M. Ł. (1), gdzie stwierdził powiększanie się skutków uprzednio zauważonego przecieku.

***(dowód z przesłuchania M. Ł. (1) k.127 w zw. z k.193 – 194, zeznania świadka Z. B. 135)***

W dalszej kolejności zarządca nieruchomości skierował się do lokalu numer (...), położonego na III piętrze budynku w sąsiednim pionie, gdzie prowadzone były prace remontowe, w tym pomieszczenia łazienki. Z. B. ustalił w rozmowie telefonicznej z B. B., że ewentualna awaria winna być usunięta przez pracowników wykonujących remont jej mieszkania, którzy zostali poproszeni o zakręcenie zaworu doprowadzającego wodę do lokalu numer (...). Dopływ wody do mieszkania został odcięty na całą noc, a następnego dnia stwierdzono, że skutki zalania lokali nr (...) nie ulegają powiększeniu, w związku z czym pracownicy wykonujący remont podjęli próbę ustalenia przyczyny nieszczelności instalacji wodno – kanalizacyjnej. Ostatecznie stwierdzili, że jeden z uprzednio zakładanych elementów instalacji sanitarnej – tzw. kolanko, uległ pęknięciu, czego wyraźną oznaką było słyszalne charakterystyczne „syczenie”. Uszkodzony element został natychmiast wymieniony na nowy, w wyniku czego awaria została naprawiona. Jeden z pracowników wykonujących remont w mieszkaniu numer (...) udał się nadto osobiście do M. Ł. (1) i przeprosił za zaistniałą sytuację. Od momentu wymiany niesprawnego elementu instalacji sanitarnej w mieszkaniu B. B., M. Ł. (1) nie zauważyła, aby woda nadal ciekła po ścianach lokali nr (...).

***(dowód z przesłuchania M. Ł. (1) k.127 w zw. z k. 193 – 194, zeznania świadka Z. B. 135 – 136, opinia biegłego k. 146 – 148, pisemna uzupełniająca opinia biegłego k.174 – 176)***

M. Ł. (1) poinformowała o zaistniałej szkodzie B. B., która przekazała jej dane niezbędne do uzyskania odszkodowania od (...) Towarzystwa (...) z siedzibą w W., z którym łączyła ją umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z lokalem mieszkalnym o numerze (...) położonym w Ł. przy ulicy (...), potwierdzona polisą o numerze (...). Na skutek przeprowadzonego postępowania likwidacyjnego ubezpieczyciel odmówił wypłaty jakichkolwiek świadczeń na rzecz właściciela lokali mieszkalnych numer (...).

***(dowód z przesłuchania M. Ł. (1) k.127 w zw. z k. 193 – 194, formularz zgłoszenia szkody k.12 – 14, pisma ubezpieczyciela k.15 – 16, ogólne warunki ubezpieczenia k.35 – 49, certyfikat k.50, protokół oględzin wraz z dokumentacją fotograficzną k.67 – 95, potwierdzenie okoliczności powstania szkody k.96)***

Usunięcie skutków zalania w lokalu numer (...) wymagało dokonania szeregu czynności w pomieszczeniach przeznaczonych na hol i gabinet, a związanych z zabezpieczeniem podłóg folią, zeszkobaniem i zmyciem starej farby klejowej, gruntowaniem sufitu i ścian, naprawą profili ciągniętych przez szpachlowanie (sztukaterii na suficie), dwukrotnym malowaniem farbami emulsyjnymi starych tynków na suficie oraz na ścianach.

Łączny koszt prac związanych z przywróceniem stanu poprzedniego lokalu nr (...) obejmuje kwotę 2.545,29 złotych brutto.

Usunięcie skutków zalania w lokalu numer (...) wiązało się z zeszkobaniem i zmyciem starej farby klejowej, gruntowaniem sufitu i ścian pod tynk gipsowy, położeniem gładzi gipsowych 1-warstwowych o grubości 3 mm na ścianach i stropach na tynku, gruntowaniem sufitu i ścian pod malowanie, dwukrotnym malowaniem farbami emulsyjnymi starych tynków na suficie oraz na ścianach, myciem i czyszczeniem podłóg drewnianych wraz z listwami przyściennymi oraz lakierowaniem posadzek z desek.

Łączny koszt prac związanych z przywróceniem stanu poprzedniego lokalu nr (...) obejmuje kwotę 3.982,94 złotych brutto.

***(dowód z przesłuchania M. Ł. (2) k.127 w zw. z k. 193 – 194, zeznania świadka B. G. k.136, opinia biegłego k.146-148, kosztorys k.149 – 153)***

Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 roku M. Ł. (1) wezwała B. B. do zapłaty kwoty 4.932,15 złotych tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w związku z zalaniem lokali o numerach (...). Żądana kwota obejmowała należność główną w wysokości 4.780,61 złotych oraz skapitalizowane odsetki ustawowe w wysokości 151,54 złotych liczone za okres od

dnia 15 lutego 2014 roku do dnia 15 maja 2014 roku. B. B. odebrała wezwanie w dniu 19 maja 2014 roku, a w ramach odpowiedzi z dnia 21 maja 2014 roku odmówiła spełnienia świadczenia.

**(pismo M. Ł. (1) wraz z potwierdzeniem odbioru k.17 – 18, pismo B. B. k.19)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci depozycji M. Ł. (1), zeznań świadków Z. B. i B. G. oraz dokumentów zawartych w aktach szkody.

W zakresie ustaleń faktycznych dotyczących przyczyny zdarzenia wywołującego szkodę, jej rozmiarów, a także kosztów prac remontowo – budowlanych niezbędnych do przywrócenia stanu poprzedniego lokali pozwanej Sąd oparł się na wnioskach zawartych w opiniach pisemnych – głównej i uzupełniającej – biegłego z zakresu budownictwa lądowego, które były spójne logicznie i wyczerpująco odpowiadały na zakresloną tezę dowodową.

Ostateczne stwierdzenie usterki w lokalu pozwanej, a mianowicie wadliwie zainstalowanego elementu sieci sanitarnej tj. kolanka znalazło odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności twierdzeniach powódki oraz świadka Z. B.. Strona pozwana nie przedstawiła w tym kontekście żadnych dowodów, które mogłyby prowadzić do odmiennych niż przyjęte przez biegłego wniosków. Ekspert przekonywująco wskazał, że nie zostały złożone zarówno dokumenty potwierdzające atesty użytych w trakcie remontu materiałów, jak również dokonanie próby szczelności instalacji wodociągowej – tzw. protokół z ciśnieniowej próby szczelności. W konsekwencji wobec niezwłocznej wymiany uszkodzonego elementu, a także brakiem zachowania przez pozwaną wadliwego kolanka, całkowicie bezcelowym pozostawało podjęcie próby dokonania oględzin zabudowanej instalacji sanitarnej, skoro od przeszło 3 lat nie stwierdzona została kolejna awaria, której źródłem mógłby pozostawać lokal mieszkalny B. B.. Znaczny upływ czasu od chwili zdarzenia oraz brak zabezpieczenia uszkodzonego elementu na potrzeby niniejszego postępowania utrudnia przy tym możliwość precyzyjnego stwierdzenia miejsca, w którym doszło do awarii, jednakże nie oznacza całkowitej niemożności poczynienia ustaleń w tym zakresie. Dlatego też biegły dokonał analizy przedstawionego mu problemu w oparciu o materiał dowodowy zawarty w aktach, a ten nie dawał podstaw do przyjęcia innych wniosków niż zawarte w konkluzji przygotowanej opinii.

Na marginesie jedynie warto podkreślić, że treść złożonych w toku procesu dokumentów, w tym pism przygotowawczych B. B. jedynie potwierdza, że przyczyna zalania lokali mieszkalnych powódki miała swoje źródło w niesprawnej instalacji wodno – kanalizacyjnej w lokalu numer (...) (sprzeciw od nakazu zapłaty – „strona pozwana przyznaje, iż w grudniu 2013 roku miało miejsce pęknięcie rury” k.32, potwierdzenie okoliczności powstania szkody – „w moim mieszkaniu pękła rura, czego skutkiem było zalanie sąsiadki” k.96, pismo procesowe k.163 – 165). Inną kwestią pozostaje natomiast, czy stwierdzona usterka może stanowić w realiach niniejszej sprawy podstawę przypisania odpowiedzialności na gruncie prawa cywilnego, niemniej jednak okoliczność ta zostanie poddana szerszej analizie w dalszej części rozważań.

Uwzględniając powyższe, a także doświadczenie zawodowe i wiedzę biegłego, w szczególności w zakresie sieci i instalacji wodno – kanalizacyjnych, nie ujawniły się żadne okoliczności, które deprecjonowałyby wartość dowodową złożonej ekspertyzy.

Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania pozwanej B. B.. Strona pozwana została prawidłowo wezwana do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania jej w charakterze strony. Wezwanie to zostało co prawda doręczone B. B. w trybie awizo, jednakże obecny na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 roku jej pełnomocnik procesowy wskazał przyczyny niestawiennictwa pozwanej (obowiązki służbowe) oraz jej świadomość co do negatywnych skutków procesowych związanych z nieobecnością na rozprawie. W tym konkretnym przypadku nie zachodziła żadna okoliczność, która uzasadniałaby konieczność odroczenia rozprawy, a w następstwie przedłużania postępowania celem ponownego wezwania B. B. do osobistego stawiennictwa. Strona pozwana, będąc świadomą negatywnych konsekwencji związanych z jej niestawiennictwem na rozprawie, zrezygnowała z możliwości przeprowadzenia dowodu z jej przesłuchania w charakterze strony procesowej, a to skutkowało brakiem możliwości uwzględnienia w ramach ustaleń faktycznych twierdzeń złożonych przez nią w ramach informacyjnego wysłuchania. Nie ulega bowiem wątpliwości, że informacyjne wysłuchanie strony (art. 212 k.p.c.) nie stanowi dowodu w świetle

przepisów kodeksu postępowania cywilnego, a złożone w tym trybie depozycje mogą zostać uznane za pełnoprawny materiał dowodowy jedynie w następstwie ich potwierdzenia w ramach przesłuchania w charakterze strony (art. 299 k.p.c.)

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje :**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej, wskazując, że zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. W toku postępowania dowodowego M. Ł. (1) przedłożyła wydruki z systemu elektronicznych ksiąg wieczystych, z treści których wynika, że przysługuje jej prawo własności lokali mieszkalnych o numerach (...) położonych w Ł. przy ulicy (...). W konsekwencji pozostaje ona legitymowana czynnie do dochodzenia na drodze postępowania sądowego odszkodowania za szkodę powstałą w lokalach będących przedmiotem jej własności.

Przechodząc do podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, należy zauważyć, że w doktrynie były prezentowane dwa rozbieżne stanowiska dotyczące podstawy odpowiedzialności za zalanie lokalu położonego niżej z lokalu położonego na wyższej kondygnacji. Pierwsze wskazywało jako podstawę odpowiedzialności ogólną regułę odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy (art. 415 k.c.). Natomiast zwolennicy przeciwnego stanowiska powoływali się na zastosowanie w takiej sytuacji 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. Istniejące rozbieżności zostały ostatecznie wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów, zgodnie z którą 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 (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2013 roku, sygn. akt III CZP 63/12, OSNC 2013/7-8/81).

Podzielając pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, wskazać należy, że podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 415 k.c., na gruncie którego przesłankami odpowiedzialności są : powstanie szkody, zdarzenie, z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy oraz związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem a szkodą, ujęty w rozumieniu teorii adekwatnej przyczynowości, mającej swój wyraz normatywny w przepisie art. 361 § 1 k.c., stanowiącym, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Jednocześnie należy podkreślić, iż przepis art. 415 k.c. normuje podstawową zasadę odpowiedzialności opartą na winie sprawcy szkody, co oznacza, że za szkodę odpowiada osoba, której zawinione zachowanie jest źródłem szkody. Co istotne w ramach odpowiedzialności deliktowej stopień winy ma znaczenie drugorzędne, co oznacza, że sprawca szkody odpowiada w razie zaistnienia choćby lekkiego niedbalstwa (culpa levissima).

W realiach niniejszej sprawy bezspornym pozostaje okoliczność zalania lokali o numerach (...) położonych w Ł. przy ulicy (...) stanowiących własność powódki M. Ł. (1), jak również zakres następstw będących negatywnymi skutkami zdarzenia. Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia jest natomiast możliwość przypisania winy pozwanej B. B. za zdarzenie wywołujące szkodę.

Ewentualne przypisanie winy właścicielowi lokalu wymaga odwołania się do obowiązków obciążających go z tytułu przysługującego mu prawa własności. (...) lokali obciąża obowiązek utrzymywania posiadanych przez nich instalacji, w tym instalacji wodno – kanalizacyjnej w należyтым stanie technicznym. Nie należy bowiem tracić z pola widzenia, że obowiązki właścicieli lokali są szersze niż tylko zwykła konserwacja, gdyż ciężar na nich powinnościami związane z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia zdarzeniom skutkującym zniszczeniem tak ich, jak i sąsiednich lokali, jak najszybsze stwierdzenie istnienia wad w zakresie instalacji i niedopuszczenie - jeśli stan techniczny lokalu nie pozwala na jego bezpieczne użytkowanie – do korzystania z nich do czasu usunięcia wad. Na właścicielach spoczywają obowiązki przeprowadzenia wszelkich niezbędnych czynności koniecznych do zapewnienia

właściwego stanu technicznego, w tym także do dokonywania okresowych przeglądów instalacji wodno-kanalizacyjnej i niezwłocznego usuwania awarii.

Jednocześnie należy zauważyć, że zalanie mieszkania może być spowodowane działaniem podmiotu znajdującego się w mieszkaniu na wyższej kondygnacji, jednakże nie jest to regułą. W ścianach czy też pomiędzy ścianami lokali znajdują się instalacje, w tym instalacja wodno – kanalizacyjna, niebędące własnością właściciela lokalu, za których prawidłowy stan techniczny właściciel nie ponosi odpowiedzialności. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.1994, Nr 85, poz.388 z późn. zm.), wszystko co nie służy do użytku przez indywidualnego właściciela jest częścią wspólną. I tak, wskazać należy, że częścią wspólną nieruchomości są wszystkie pionowe i kanalizacyjne w budynku. Natomiast elementy poziome instalacji w lokalu stanowią przedmiot własności właściciela lokalu i jednocześnie odpowiada on za ich stan techniczny. Granica odpowiedzialności za instalacje wodno-kanalizacyjne pomiędzy wspólnotą a indywidualnym właścicielem przebiega na zaworach odcinających, montowanych na pionach wody zimnej i wody ciepłej. Reasumując, wszystkie odcinki poziome tych instalacji są własnością indywidualnego właściciela lokalu i to właśnie właściciel ponosi odpowiedzialność za ich stan techniczny i ewentualne awarie. Za stan techniczny pionów odpowiada natomiast wspólnota mieszkaniowa bądź spółdzielnia mieszkaniowa, ewentualnie zarządca nieruchomości.

Odnosząc powyższe do zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego należy uznać, że przyczyną zalania lokali powódki był niewłaściwy montaż instalacji wodno – kanalizacyjnej w mieszkaniu pozwanej w związku z trwającymi w nim pracami remontowo – budowlanymi. Jednocześnie nie ujawniły się żadne okoliczności, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. W tym przypadku strona pozwana zobowiązana była zgodnie z zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c. – onus probandi) wykazać fakty, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne. Pomimo korzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika B. B. nie zaoferowała jednak żadnej inicjatywy dowodowej, która skutkowałaby odmienną oceną ustalonych ostatecznie faktów.

Odnosząc się do zakresu czasowego prac remontowych prowadzonych w lokalu mieszkalnym o numerze (...) stanowiącym własność strony pozwanej wskazać należy, że wprawdzie z informacyjnych wyjaśnień B. B. złożonych na rozprawie w dniu 3 września 2015 roku wynika, że prace te zostały zakończone w listopadzie 2013 roku, niemniej jednak okoliczność ta nie została pozytywnie zweryfikowana w toku postępowania dowodowego.

Po pierwsze, ponownie warto podkreślić, że treść informacyjnych wyjaśnień strony nie może stanowić samoistnej podstawy dla ustaleń stanu faktycznego, albowiem nie stanowi dowodu w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 227 k.p.c. i następane). Nie było przy tym możliwe potraktowanie tej okoliczności jako bezspornej, co wyłączałoby konieczność prowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie. Przedstawiana przez stronę pozwaną teza o zakończeniu prac remontowych nie została poparta stosownymi dowodami, a nadto pozostawała w całkowitej opozycji do wzajemnie ze sobą korespondujących twierdzeń samej powódki i świadka Z. B., z których wprost wynika, że w dniu 13 grudnia 2013 roku wciąż prowadzone były prace remontowe w lokalu numer (...). Świadek wyraźnie wskazał na osobisty kontakt z osobami wykonującymi czynności remontowe, co prowadziło w pierwszej kolejności do odcięcia dopływu wody celem ustalenia źródła przecieku, a następnie jego ujawnieniem w mieszkaniu pozwanej. Jednocześnie relacja M. Ł. (1) potwierdza nie tylko zeznania świadka Z. B., ale również fakt, że jeden z członków zespołu remontowo – budowlanego przeprosił ją za zaistniałą sytuację i związane z nią niedogodności. W tym kontekście brak jest uzasadnionych argumentów, które skutkowałyby uznaniem złożonych twierdzeń za nieodpowiadające rzeczywistości przebiegowi wydarzeń, a w konsekwencji przyjęcia, że w dacie stwierdzenia zalania lokali nie były prowadzone żadne prace remontowe w mieszkaniu B. B..

Po wtóre, w toku procesu sam fakt wystąpienia awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej w lokalu numer (...) nie był negowany przez pozwaną. Zarówno z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty, jak również pisma procesowego z dnia 8 września 2016 roku, a także dokumentów zawartych w aktach postępowania likwidacyjnego (potwierdzenie okoliczność powstania szkody z dnia 2 stycznia 2014 roku) wynika, że B. B. miała świadomość wystąpienia usterki skutkującej szkodą w mieniu powódki. Mimo to pozwana podjęła próbę uwolnienia się od odpowiedzialności poprzez nadanie awarii charakteru nagłego i losowego, a także kwestionując wyniki przeprowadzonego materiału dowodowego

w kontekście ustalonej wadliwości zamontowanego kolanka. Ostatecznie próba ta okazała się całkowicie bezskuteczna z uwagi na brak podjęcia jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej. Nie sposób bowiem podzielić argumentacji o losowym i nagłym wystąpieniu awarii, skoro zgromadzony materiał dowodowy prowadzi do całkowicie odmiennych konkluzji. W dniu stwierdzenia zalania w lokalu pozwanej trwał remont, a przyczyną usterki był wadliwie założony w jego trakcie element instalacji sanitarnej. Źródłem awarii nie był zatem przypadek, a nieprawidłowy montaż użytej do prac remontowych części. Kwestia ta została wyraźnie wyartykułowana w treści złożonej ekspertyzy, w której biegły zwrócił szczególną uwagę na brak przedłożenia atestów na wbudowane materiały (kolanko) oraz nieprzeprowadzenie próby szczelności instalacji wodociągowej (brak protokołu z ciśnieniowej próby szczelności). W kontekście wiarygodnych zeznań świadka Z. B. oraz rzetelnej ekspertyzy biegłego z zakresu budownictwa lądowego, przy braku zaoferowania dowodów przeciwnych, okoliczności te stanowiły podstawę ustalonych faktów, a wyrażane przez pozwaną zastrzeżenia i obiekcje nie mogły skutkować odmienną oceną przebiegu wydarzeń.

Powyższe okoliczności prowadzą do konkluzji, że w trakcie prac remontowych w lokalu B. B. doszło do nieprawidłowego montażu elementu instalacji wodno-kanalizacyjnej, który skutkował nieszczelnością instalacji, a w konsekwencji przeciekaniem wody i zalaniem lokali stanowiących własność M. Ł. (1). Pozwana jako właścicielka lokalu nr (...) powinna dołożyć należytej staranności celem zapewnienia bezpiecznego i technicznie poprawnego wykonania prac remontowych, aby wyłączyć możliwość wyrządzenia szkody właścicielom innych lokali położonych w budynku wielokondygnacyjnym przy ulicy (...). Brak zapewnienia prawidłowego wykonania remontu instalacji wodno – kanalizacyjnej (w tym przypadku wadliwego montażu elementu budowlanego – tzw. kolanka) obciąża w tym przypadku właściciela lokalu i powinien być traktowany w kategoriach zawinionego zaniechania. Ta okoliczność zaś przesądza zasadę odpowiedzialności B. B. w niniejszej sprawie na gruncie art. 415 k.c.

Wysokość dochodzonego odszkodowania nie była między stronami sporna, a swoje odzwierciedlenie znajduje w niekwestionowanej w tym zakresie ekspertyzie z zakresu budownictwa lądowego. Biegły ocenił wartość prac niezbędnych do przywrócenia stanu poprzedniego obu lokali stanowiących własność M. Ł. (1) na łączną wysokość 6.528,23 złotych. W konsekwencji uzasadnionym w realiach niniejszej sprawy pozostawało żądanie odszkodowania w wysokości 6.528 złotych i taka też kwota została przyznana na rzecz powódki.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Zobowiązania z czynów niedozwolonych są bezterminowe, to znaczy, że termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. Natomiast jeśli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 roku M. Ł. (1) wezwała B. B. do zapłaty kwoty 4.932,15 złotych, na którą składała się należność główna w kwocie 4.780,61 złotych oraz skapitalizowane odsetki ustawowe w wysokości 151,54 złote liczone za okres od dnia 15 lutego 2014 roku do dnia 15 maja 2014 roku. Wezwanie zostało doręczone w dniu 19 maja 2014 roku. Tym samym żądanie świadczeń ubocznych od kwoty 4.780,61 złotych pozostawało usprawiedliwione od dnia 20 maja 2015 roku, a w pozostałym zakresie (od dnia 15 lutego 2014 roku do dnia 19 maja 2015 roku) podlegało oddaleniu. Brak jest podstaw do przyjęcia wcześniejszego terminu wymagalności odsetek, albowiem po raz pierwszy skonkretyzowane roszczenie z tytułu odszkodowania zostało wyrażone przez powódkę w piśmie z dnia 30 kwietnia 2014 roku. Sam fakt udostępnienia danych polisy ubezpieczeniowej i ubezpieczyciela przez pozwaną nie może być postrzegany jako wezwanie do zapłaty konkretnej kwoty pieniężnej z którym może być utożsamiana wymagalność świadczeń ubocznych.

W odniesieniu zaś do kwoty 1.747,39 złotych objętej przedmiotową zmianą powództwa, dokonaną w piśmie procesowym przedłożonym na rozprawie wraz z odpisem dla strony przeciwnej w dniu 28 lutego 2017 roku, odsetki zostały przyznane od dnia 1 marca 2017 roku, a w pozostałym zakresie (za dzień 28 lutego 2017 roku) żądanie podlegało oddaleniu.

Wysokość odsetek została określona na podstawie art. 481 § 2 k.c. z uwzględnieniem zmiany treści przepisu, jaka nastąpiła z dniem 1 stycznia 2016 roku w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015, poz. 1830). Dlatego też w okresie do dnia 31 grudnia 2015 roku przyznano odsetki w wysokości odsetek ustawowych, zaś w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. uznając, że powódka przegrała spór jedynie w nieznacznej części (w zakresie świadczeń ubocznych). M. Ł. (1) poniosła koszty w łącznej wysokości 1.440 złotych (240 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu – art. 13 ustęp 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych, 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego – § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz 600 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego - art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) i w takiej też kwocie zostały one zasądzone na jej rzecz od pozwanej B. B..

W toku postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w łącznej wysokości 2.070,77 złotych, a związane z wynagrodzeniem biegłego (1.601,17 złotych – k. 160, 381,60 złotych – k. 181) oraz opłatą sądową od rozszerzonej części powództwa (88 złotych – k. 190). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od pozwanej kwotę 2.070,77 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.