

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2013 roku wniesionym przeciwko Gminie M. Ł., powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ł. wniosła o zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kwoty 104 664,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powódka podała, że na dochodzoną pozwem kwotę składają się:

1. kwota należności głównej w wysokości 98. 888,03 zł, która to kwota wynika z różnicy pomiędzy kwotą obciążenia powódki przez (...) sp. z o.o. szacunkowym zużyciem wody w budynku przy ul. (...) w poprzednim porównywalnym okresie , które to obciążenie związane było z awaryjnym wyciekami wody w budynku dawnej kotłowni stanowiącym własność pozwanej;
2. ustawowe odsetki w kwocie 5776,14 zł liczone od kwoty 98 888,03 zł od dnia określonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 listopada 2012 roku tj. od dnia 5 grudnia 2012 roku do dnia 17 maja 2013 roku.

Powódka wniosła, również o zasądzenie kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 16 sierpnia 2012 roku powódka otrzymała wystawioną przez Zakład (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. fakturę VAT nr (...) z dnia 31 lipca 2012 roku na kwotę 114.995,59 zł tytułem kosztów poboru wody i odprowadzania ścieków za okres od 31 lipca 2012 roku. Zestawienie zużycia wody za okres objęty w/w fakturą VAT z zużyciem wody z poprzednimi okresami rozliczeniowymi wynikało, iż zużycie wody w porównaniu z wcześniejszymi okresami wzrosło 7,5 –krotnie. W związku z powyższym, w dniu 16 sierpnia 2012 roku została przeprowadzona kontrola szczelności instalacji wodociągowej, w wyniku, której nie stwierdzono nieszczelności instalacji wodociągowej w budynku powódki mieszczącym się na ul. (...). Stwierdzono natomiast, iż z budynku (...)zasilany w wodę jest budynek kotłowni, którego właścicielem jest Gmina M. Ł., a administratorem Administracja (...) z siedzibą przy ul. (...). W budynku kotłowni stwierdzono zalanie wodą wszystkich pomieszczeń na wysokości 1 metra. Do przedmiotowego zalania, jak wskazała powódka, doszło na skutek awarii instalacji wodociągowej.

W ocenie powódki, do przedmiotowej awarii budynku kotłowni stanowiącego własność Gminy M. Ł. doszło na skutek niedopełnienia przez zarządcę budynku obowiązków tj. zaniechanie konserwacji budynku i zabezpieczenie przed zamrożeniem instalacji, nieodłączenie wszystkich mediów od budynków wyłączonego z użytkowania przez Gminę M. Ł..

(pozew z uzasadnienie k.2-8)

W dniu 22 sierpnia 2013 roku do Sądu wpłynęła odpowiedź na pozew pozwanej Gminy, w której wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, iż nie uznaje powództwa, co do zasady jak i wysokości. Podniosła, że nie miała zawartej umowy o dostawę wody z (...) , zatem brak jest podstaw do obciążenia pozwanej kosztami awarii, bowiem nie była ona odbiorcą wody.

Pozwana wskazała również, że budynek kotłowni był zdjęty z ewidencji lokali użytkowych od 2005 roku i nie był użytkowany.

Pozwana podniosła również, iż nie miała dostępu do zaworu głównego, który znajduje się w budynku powódki i który zabezpieczał dopływ wody do kotłowni. Pozwana zaznaczyła, że instalacja wodno- kanalizacyjna, w tym zawór główny, znajdujący się w pomieszczeniach gospodarczych jest własnością powódki, a powódka w związku z zaistniałą awarią

wymieniła głowicę zaworu głównego, co według pozwanej wskazuje, że przyczyną awarii był uszkodzony zawór główny, odcinający dopływ wody do kotłowni.

(odpowiedz na pozew k.58-60)

Pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku pozwany wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego (...) S.A V. (...) ul. (...) (...)-(...) Ł.. Pozwana uzasadniła swój wniosek posiadaniem polisy ubezpieczeniowej OC-B nr (...), który objęty był budynek kotłowni w 2012 roku.

(pismo procesowe z dnia 10 grudnia 2013 roku k. 268-269)

W dniu 25 marca 2014 roku do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej przystąpił (...) S.A. V. (...).

Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów interwencji , w tym kosztów zastępstwa radcowskiego wedle norm przepisanych.

(interwencja uboczna po stronie pozwanego k. 282- 285)

Pismem procesowym z dnia 15 maja 2014 roku pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powódki do powstałej szkody w wysokości 80%.

(pismo procesowe pozwanego k. 354-355)

Pismem procesowym z dnia 2 lipca 2014 roku strona powodowa wniosła o przyznanie Towarzystwa (...) S.A. w związku z faktem, iż od 01.05.2011 roku do 30.04.2012 roku oraz od 01.05.2012 roku do dnia 30.04.2013 roku tj. w dacie zdarzenia powódka objęta była ochrona ubezpieczeniową w w/w towarzystwie ubezpieczeń.

(pismo z dnia 2 lipca 2014 roku k. 404-405)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. na ulicy (...) stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej Ul. (...) i zarządzana jest przez zarządcę – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Wyżej wskazany budynek zasilany jest w wodę przez nieruchomość (...), w której zamontowany jest wodomierz rejestrujący zużycie wody przez mieszkańców wspólnoty oraz zawór główny. Kotłownia połączona i zasilana hydraulicznie z nieruchomością przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. Ł. i administruje nią Administracja (...) Ł.- Zachód.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 16 sierpnia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) otrzymała wystawioną przez Zakład (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. fakturę VAT nr (...) z dnia 31 lipca 2012 roku na kwotę 114. 995,59 zł tytułem kosztów poboru wody i odprowadzenia ścieków za okres od 1 maja do 31 lipca 2012 roku.

(faktura VAT nr (...) z dnia 31 lipca 2012 roku k.12, zeznania świadka K. S. k.165 verte)

Dotychczas dokonywane 4 razy w roku odpowiednio w kwietniu, lipcu, październiku i grudniu, odczyty stanu licznika zużycia wody przez powodową Wspólnotę wskazywały znacznie mniejsze parametry. Za 2011 rok zużycie wody i odprowadzenie ścieków przez mieszkańców nieruchomości (...)wynosiło 2190,50 m3, co wygenerowało do zapłaty kwotę 14.388,09 zł brutto, natomiast w okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia 2012 roku wynosiło 700 m3, co wiązało się z uiszczeniem opłaty przez Wspólnotę na rzecz (...) w wysokości 4954,18 zł brutto.

(zestawienie zużytej wody w budynku nieruchomości przy ul (...) w latach 2010- 2012 k.9)

W związku z faktem, iż wskazane w fakturze VAT nr (...), zużycie wody było wyższe od dotychczasowego zużycia o 7,5 razy, zarząd Wspólnoty podjął decyzję o przeprowadzeniu kontroli wodomierza głównego, który mieścił się w nieruchomości na ul (...). Stan wodomierza zgadzał się z tym, który został wskazany na w/w fakturze VAT. Wodomierz został ponownie skontrolowany przez G. M. (1) i K. S. następnego dnia. Po odczycie okazało się, że zużycie wody wzrosło około 100 m³ na dobę w sytuacji, gdy przeciętnie na dobę zużywa się około 10- 15 m³. Po sprawdzeniu instalacji hydraulicznej w budynku na ul. (...) ustalono, że instalacja jest sprawna i że nie ma żadnych przecieków.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponowała pełną dokumentacją w zakresie rozmieszczenia instalacji wodociągowej-hydraulicznej. Dopiero po przeprowadzonej kontroli instalacji, okazało się, że od suszarni mieszczącej się w nieruchomości na ul. (...) odchodzi instalacja do kotłowni, będącej własnością Gminy M. Ł..

Powodowa Wspólnota wykonywała przed okresem grzewczym przegląd instalacji. Przeglądy nie były jednak całkowite, ponieważ Wspólnota nie posiadała dostępu do pełnej dokumentacji budynku, obrazującej rozmieszczenie instalacji.

Po poinformowaniu Administracji (...) Ł.- Zachód zarządzającej nieruchomością, w której znajdowała się kotłownia o zaistniałym stanie rzeczy, podjęto decyzję o komisyjnym otwarciu wyłączonej z użytku kotłowni. Nastąpiło to w dniu 16 sierpnia 2012 roku. Po otwarciu drzwi do kotłowni okazało się, że pomieszczenia są zalane na wysokość około 1 m. Na wizji obecni byli G. M. (1), W. W., P. O.. Znajdująca się w pomieszczeniach kotłowni woda uniemożliwiała wejście do środka w celu ustalenia przyczyn awarii. Po wypompowaniu wody, biorący udział w oględzinach, zauważyli pękniętą rurę wodną. Pęknięcie, w ocenie obecnych osób, nastąpiło na skutek zamarznięcia wody w rurze, co doprowadziło do jej rozsadzenia.

(zeznania świadka K. S. k. 165 verte – 164, zeznania świadka P. O. k.164 verte-165, zeznania świadka W. W. zapis dźwiękowy 00: 04:22 protokół rozprawy z dnia 12 listopada 2013 roku k.184, zeznania B. R. zapis dźwiękowy 00:03:30-00:10:54 protokół rozprawy z dnia 12 grudnia 2013 roku k. 275, zeznania świadka B. P. zapis dźwiękowy 00:17:52 -00:23:45 protokół rozprawy z dnia 17 listopada 2014 roku k.543-546)

W dniu 11 września 2012 roku dokonana została wymiana wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy wodociągowym doprowadzającym wodę do nieruchomości przy (...), zainstalowany został również monitoring zużycia godzinowego w celu sprawdzenia dostosowania wodomierza do aktualnych poborów wody w nieruchomości. W dniu 21 listopada 2012 roku wodomierz do monitoringu został zdemonstrowany, a w jego miejsce zamontowany wodomierz główny nr (...).

(pismo z dnia 31 lipca 2014 roku k.458, zeznania świadka K. S. k. 165verte-164, zeznania G. M. (2) k. 165 verte.)

W pomieszczeniu suszarni budynku na ul. (...) poprowadzone jest odgałęzienie do pomieszczenia kotłowni, której właścicielem jest gmina M. Ł.. Obecnie przewód przyłącza zasilającego kotłownię w wodę jest odcięty, niezabezpieczony jednak korkiem lub spawem. Przedmiotowe odgałęzienie przeprowadzone jest przewodem stalowym o średnicy 50 mm wyposażonym w zawór odcinający do w/w kotłowni. Zawór znajdujący się w suszarni nie był szczelny, najprawdopodobniej był odchylony. Obecnie zawór wymieniono na nowy. Zawór nie był i nie jest nadal zabezpieczony przed dostępem do niego osób postronnych.

Skutkiem zaistniałej awarii był nieregulowany napływ wody z instalacji wodociągowej doprowadzającej wodę do dawnej kotłowni z pomieszczeń gospodarczych budynku na ul. (...).

Zalana na skutek awarii zimą 2011 roku kotłownia jest obiektem wyłączonym z użytku, od co najmniej 6 lat. Kotłownia w przeszłości była obiektem zasilającym budynki mieszkalne w Ł. przy ul. (...).

Obecny stan instalacji wodno- hydraulicznej w wyłączonej z użytku kotłowni, jest bardzo zły. Przewody nie są zabezpieczone, są skorodowane oraz uszkodzone mechanicznie. Stan instalacji nadaje się obecnie do demontażu. W związku z okolicznością, iż podmiot zarządzający budynkiem kotłowni, nie dopełnił ciężącego na nim obowiązku i nie

dopilnował, aby doszło do odłączenia dopływu wody do budynku, zobligowany był do konserwacji i utrzymywania instalacji hydraulicznej w należyłym stanie.

W wyniku napływu wody z przyłączy do pomieszczenia kotłowni poprzez pękniętą rurę, nastąpiło napełnienie niecki kotłowni, nieposiadającej odpływu do kanalizacji zewnętrznej. Wypełnione wodą zostało również bezodpływowe zagłębienie w posadzce.

Poziom wody w zagłębieniu pomieszczenia głównego osiągnął około 0,60 m. Oszacowano, że przy 450 m² powierzchni kotłowni zalanej wodą, przy warstwie wody 0.60 m kubatura wypełniona stałą ilością wody wynosiła 270 m³. Dla wypływu wskazanej w fakturze VAT z dnia 31 lipca 2012 roku przez (...) ilości wody, czas wycieku wody wynosił około 31 dni.

Za przyczynę zaistniałej awarii instalacji wodociągowej budynku dawnej kotłowni uznać należy z jednej strony pęknięcie przewodu wodociągowego o przekroju 50 mm znajdującego się na ścianie kotłowni. Pęknięcie nastąpiło na skutek procesu przerdzewienia w/w przewodu. Było to spowodowane brakiem, ze strony użytkownika pomieszczenia byłej kotłowni, dokonania czynności konserwacji i zabezpieczenia termicznego pomieszczenia nieogrzewanego.

Z drugiej strony, przedmiotowej awarii można było zapobiec, gdyby zawór odcinający dopływ wody do kotłowni na przewodzie o przekroju 50 mm znajdujący się w pomieszczeniu suszarni bloku nr (...) na ul. (...) był sprawny i dostęp do niego osób postronnych byłby uniemożliwiony, o co powinien zadbać podmiot za niego odpowiedzialny tj. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa. Przedmiotowa awaria miała, więc swoje dwie przyczyny, mianowicie uszkodzony/ otwarty zawór w suszarni oraz pęknięcie rury w kotłowni.

Można było uniknąć pęknięcia rury, jeżeli pozwana sukcesywnie dokonywałaby czynności konserwacji istniejących instalacji, a zwłaszcza rurociągów i armatury. Jednakże mimo pęknięcia rury w kotłowni nie doszłoby do zalania pomieszczenia, gdyby zawór w pomieszczeniu suszarni byłby sprawny i zamknięty.

Z drugiej strony, gdyby zawór w kotłowni był sprawny i przewód Dn 50 mm od ściany w kotłowni do tego zaworu był właściwie zakonserwowany, ocieplony, nieskorodowany, to nawet przy awarii zaworu w suszarni, do awarii również by nie doszło.

(opinia biegłego k. 296-300, uzupełniająca opinia biegłego k. 362- 364 uzupełniająca opinia biegłego k. 378-380, uzupełniająca opinia biegłego k.473-476, ustna uzupełniająca opinia biegłego zapis dźwiękowy 00:02:08-00:13:38 protokół rozprawy z dnia 17 listopada 2014 roku k. 543, zeznania P. O. k.164 verte)

Pismem z dnia 16 sierpnia 2012 roku zarządca budynku, którego właścicielem jest powódka wystąpił do (...) Sp. z o.o. w Ł. z wnioskiem o skorygowanie wystawionej faktury VAT nr (...) z dnia 31 lipca 2012 roku o pozycję odprowadzenia ścieków.

(pismo z dnia 16 sierpnia 2012 roku wystosowane do (...) Sp. z o.o. w Ł. k. 35)

W odpowiedzi na w/w wniosek zarządcy o dokonanie korekty wystawionej faktury VAT, (...) Sp. z o.o. w Ł. pismem z dnia 27 września 2012 roku powiadomił o dokonaniu korekty faktury VAT nr (...) z dnia 31.07.2012 roku w zakresie ilości odprowadzonych ścieków o 3 475 m³, co stanowiło kwotę zmniejszenia w wysokości 11 221,47 zł, na którą kwotę wystawiona została faktura VAT korygująca nr (...) z dnia 26 września 2012 roku.

(pismo z dnia 27 września 2012 k.37, faktura nr (...) k. 38)

Pismem z dnia 27 sierpnia 2012 roku Administracja (...) Ł. Zachód administrująca zalaną kotłownią, odmówiła zapłaty kwoty 110.109, 50 zł .

(pismo z dnia 27 sierpnia 2012 roku k. 36)

W związku z otrzymaną fakturą korygującą, powódka wystosowała do Administracji (...) Ł. Zachód w dniu 13 listopada 2012 roku wezwanie do zapłaty kwoty 98. 888,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty.

(wezwanie do zapłaty z dnia 13 listopada 2012 roku k.39, rozliczenie zużycia wody przy ul. (...) k.40)

Ze względu na brak płatności na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., pismem z dnia 21 stycznia 2013 roku (...) Sp z o.o. wystosował do powódki wezwanie do zapłaty pod rygorem wyłączenia dopływu wody.

(zawiadomienie o wyłączeniu dopływu wody- wezwanie do zapłaty z dnia 21 stycznia 2013 roku k.41)

W odpowiedzi na w/w pismo powodowa Wspólnota pismem z dnia 12 marca 2013 roku zawiadomiła (...) Sp. z o.o. w Ł. o podjęciu działań zmierzających do uzyskania zapłaty należności z tytułu wycieku wody do budynku kotłowni stanowiącego własność Gminy M. Ł..

(pismo z dnia 12 marca 2013 k. 42)

W dopowiedzi na pismo powódki, (...) Sp. z o.o. w Ł. pismem z dnia 2 kwietnia 2013 roku powiadomił powódkę o wyrażeniu zgody na wstrzymanie działań windykacyjnych wobec powódki do dnia 20 czerwca 2013 roku.

(pismo z dnia 2 kwietnia 2013 roku k. 43)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków, oraz przedłożonych przez strony dokumentów prywatnych.

Zeznania świadków zawnioskowanych przez obie strony procesu były ze sobą spójne i logiczne, w sposób podobny określający zaistniałe okoliczności. W przedmiotowych zeznaniach jedynymi kwestiami rozbieżnymi były twierdzenia odnośnie przyczyn zaistniałej awarii. Jednakże w zakresie przyczyn awarii, Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wniosków zawartych w opiniach biegłego sądowego w zakresie instalacji sanitarnych, wodociągowo-kanalizacyjnych, wentylacji i ogrzewnictwa. Opinie zostały wykonane zgodnie z tezą dowodową i w oparciu o wnikliwą analizę zebranego w sprawie materiału dowodowego, po oględzinach nieruchomości, instalacji wodociągowych-hydraulicznych.

Opinia biegłego była wielokrotnie uzupełniana na wniosek obu stron, jednakże biegły, poza kwestią wyliczeń co do ilości zużytej wody, pozostawał konsekwentny w swoich wnioskach, odnoszących się do przyczyn zaistniałej awarii. Sąd w zakresie ilości wody, która wypłynęła na skutek awarii, oparł się na wyliczeniach wynikających z faktury korygującej nr (...) z dnia 31 lipca 2012 roku, mając na uwadze, iż obliczenia dokonywane przez biegłego w zależności od przyjmowanych parametrów (np. przekrój rury, spustowość, tempo przepływu wody itp.) różniły się. Natomiast faktura VAT nr (...) i wartości w niej wskazane, nie zostały ostatecznie przez stronę pozwaną skutecznie zakwestionowane, jako zawyżone.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Podstawą odpowiedzialności pozwanego jest art. 415 k.c. zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Do odpowiedzialności na podstawie tego przepisu konieczne jest powstanie łącznie: winy, szkody i normalnego (adekwatnego) związku przyczynowego pomiędzy winą a powstałą szkodą.

Oznacza to, że za szkodę odpowiada osoba, której zawinione zachowanie jest źródłem powstania szkody. Zdarzeniem sprawczym może być przy tym zarówno działanie, jak i zaniechanie.

Wina w rozumieniu art. 415 k.c. ujmowana bywa szeroko, jako kategoria obejmująca dwa elementy – obiektywny i subiektywny. Pierwszy z nich oznacza bezprawność działania lub zaniechania osoby odpowiedzialnej za szkodę, drugi zaś wiąże się z nastawieniem psychicznym sprawcy czynu. Bezprawność – jako przedmiotowa cecha czynu sprawcy – ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym zasadami porządku prawnego. Kwalifikacja podmiotowa odnosi się natomiast do oceny działania lub zaniechania z punktu widzenia nastawienia psychicznego sprawcy szkody. Opiera się on na dwóch momentach – przewidywania i woli.

Zgodnie z art. 62. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

Natomiast kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Ciężar udowodnienia przesłanek skutkujących odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanego w tej sprawie stosownie do treści art. 6 k.c. spoczywał na powodzie, bowiem z określonych faktów wywodził skutki prawne. Ów ciężar udowodnienia faktu, rozumieć należy jako obarczenie strony procesu, po pierwsze- obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a po drugie – w razie zaniechania realizacji tego obowiązku, lub jego nieskuteczności – konsekwencjami w postaci niekorzystnego dla strony wyniku procesu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, LEX nr 487510).

Sąd opierając się w głównej mierze na wnioskach wypływających z opinii biegłego, przyjął, iż odpowiedzialność za zaistnienie awarii instalacji wodociągowej (hydraulicznej) ponosi zarówno pozwana Gmina, jak i powodowa Wspólnota.

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, iż awaria instalacji hydraulicznej, a w konsekwencji zalanie kotłowni, miała dwie przyczyny, z których każda była sprawczym czynnikiem zaistnienia szkody.

Za przyczynę zaistniałej awarii instalacji wodociągowej budynku dawnej kotłowni uznać należy, z jednej strony, pęknięcie przewodu wodociągowego o przekroju 50 mm znajdującego się na ścianie kotłowni. Pęknięcie nastąpiło na skutek procesu przerdzewienia w/w przewodu. Było to spowodowane brakiem, ze strony właściciela pomieszczenia, byłej kotłowni, dokonania czynności konserwacji i zabezpieczenia termicznego pomieszczenia nieogrzewanego. Z drugiej strony, przedmiotowej awarii można było zapobiec, gdyby zawór odcinający dopływ wody do kotłowni na przewodzie o przekroju 50 mm znajdujący się w pomieszczeniu suszarni bloku nr (...) na ul. (...), był sprawny i dostęp do niego osób postronnych byłby uniemożliwiony, o co powinien zadbać podmiot za niego odpowiedzialny tj. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie zabezpieczyła prawidłowo dostępu do zaworu głównego, mieszczącego się w suszarni, przez co nie było nad nim pełnej kontroli, a na skutek uchylenia zaworu przez przyłącza łączące w/w budynek na ul. (...) z kotłownią, płynęła woda. Ponadto, powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła żadnych czynności, aby znaleźć się w posiadaniu pełnej dokumentacji dotyczącej rozmieszczenia instalacji na terenie ich nieruchomości, co uniemożliwiało przeprowadzenie całkowitej kontroli stanu tej instalacji. Wiedząc o braku dokumentacji, strona powodowa nie zleciła wykonania inwentaryzacji zastępczej wszystkich instalacji, nie wystąpiła pozwem o wydanie takiej dokumentacji, brak jest nawet pisma, by przed zaistnieniem awarii, powódka żądała od pozwanej udostępnienia takiej dokumentacji.

Należy podnieść, że właściciel budynku, w którym znajdowała się kotłownia, tj. pozwana Gmina M. Ł., mimo ciężącego na niej obowiązku, nie zadbała o należyty stan instalacji hydraulicznej, jaka przebiegała w budynku kotłowni. Instalacja ta jest całkowicie skorodowana, nadająca się wyłącznie do demontażu. Obiekt wyłączony z eksploatacji powinien mieć zabezpieczone i wyłączone: zasilanie energetyczne, doprowadzenie wody, ogrzewanie i połączenie z kanalizacją. Zastosowane zabezpieczenia powinny gwarantować pełen brak zasilania te media.

Pozwaną z obowiązku dokonywania przeglądów i kontroli instalacji hydraulicznych nie zwalnia fakt, iż kotłownia była od około 6 lat wyłączona z użytku. Brak pełnego odcięcia wszystkim mediów do nieużytkowanej kotłowni powodował, że na pozwanej ciążył obowiązek wynikający z przepisów prawa budowlanego dokonywania kontroli i konserwacji instalacji wodno- hydraulicznej, czego pracownicy pozwanej nie robili. Pozwana przeoczyła, że stan instalacji może doprowadzić do awarii i wyrządzenia tym samym szkody innym podmiotom.

W stanie faktycznym zachodzi wieloprzyczynowość zaistnienia zdarzenia w postaci awarii instalacji wodociągowej (hydraulicznej).

Mimo pęknięcia rury w kotłowni nie doszłoby do zalania pomieszczenia, gdyby zawór w pomieszczeniu suszarni był sprawny i zamknięty. Do awarii również by nie doszło, nawet przy awarii zaworu w suszarni budynku na ul. (...) w sytuacji, gdyby przewód Dn 50 mm od ściany w kotłowni do tego zaworu był właściwie zakonserwowany, ocieplony, nieskorodowany. Istnieje zatem adekwatny związek przyczynowy między zawinionymi (zarzucanymi) zaniedbaniami i zaniechaniami jednej i drugiej strony procesu, a zaistniała szkoda (art. 361§1 k.c.).

W myśl art. 361§ 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Przepis ten wyraża zasadę przyczynowości, ograniczonej do przypadków normalnego związku przyczynowego (normalne następstwa). Przepis art. 361§1 k.c. ujmuje związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego a powstałym skutkiem w postaci szkody, jako konieczną przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej. Unormowanie zawarte w tym przepisie opiera się na tzw. teorii przyczynowości adekwatnej, zgodnie z którą związek przyczynowy zachodzi wtedy, gdy mamy do czynienia ze skutkiem stanowiącym normalne następstwo określonej przyczyny, a przyczyna ta normalnie powoduje tenże skutek. Dla przyjęcia istnienia związku przyczynowego jako przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest wystarczające stwierdzenie istnienia związku przyczynowego jako takiego. Konieczne jest stwierdzenie, że chodzi w danym przypadku o następstwa normalne, czyli oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, typowe według stanu wiedzy o związkach przyczynowych, towarzyszących różnym zjawiskom, nie będące rezultatem jakiegoś wyjątkowego zbiegu okoliczności. Ocena, czy skutek jest normalny, czy też wyjątkowy, powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego i wiedzy naukowej, specjalnej (por. wyrok SN z dnia 18 kwietnia 2011r. IPKN 361/00, OSNP 2003/3/62).

Istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego, determinowane jest określonymi okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego bada się w okolicznościach faktycznych określonej sprawy. W pierwszej kolejności należy przy pomocy testu „conditio sine quo non” zbadać, czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, a zatem, czy badany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę. Jeśli odpowiedź jest negatywna to znaczy, jeśli badany skutek nastąpiłby również, mimo nieobecności „przyczyny”, należy stwierdzić, że nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy i nie ma potrzeby dalszego badania, czy wstępuje związek przyczynowy „adekwatny” w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Konieczność badania „normalności” związku przyczynowego, a więc przesłanki odpowiedzialności z art. 361 § 1 k.c., występuje bowiem tylko wówczas, gdy między badanymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy. Sąd Najwyższy przyjął, iż te same zasady należy odnieść do badania tak zwanego pośredniego związku przyczynowego. Także w sytuacji, gdy pewne zdarzenie stworzyło warunki powstania innych zdarzeń, z których dopiero ostatnie stało się bezpośrednią przyczyną szkody, odpowiedzialność cywilna może determinować tylko taki związek wieloczłonowy, w którym pomiędzy poszczególnymi ogniwami zachodzi zależność przyczynowa we wskazanym rozumieniu i każde ogniwo tego związku z osobna podlega ocenie

z punktu widzenia kauzalności (por. wyrok SN z 14 marca 2002r., IV CKN 826/00 LEX nr 74400, wyrok SN z 26 stycznia 2006r. IICK 372/05, LEX nr 172186).

A zatem zawarte w art. 361§1 k.c. uregulowanie obejmuje tzw. adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy działaniem sprawcy, w wywołaniem szkody u poszkodowanego, co wyraża się tym, że odpowiedzialność sprawcy dotyczy tylko skutków typowych, nie zaś wszelkich skutków, które w ciągu zdarzeń, jakie nastąpiły, dają się z punktu widzenia kauzalności połączyć w jeden łańcuch.

W świetle orzecznictwa Sąd Najwyższego typowym jest skutek, jaki daje się przewidzieć, w zwykłym porządku rzeczy, taki, o którym na podstawie zasad doświadczenia życiowego, wiadomo, że jest charakterystyczny dla danej przyczyny, jako normalny rezultat określonego zjawiska. Nie mieści się w płaszczyźnie adekwatnego związku przyczynowego skutek, który wprawdzie daje się łączyć z określonym zdarzeniem początkowym w sensie oddziaływania sprawczego, ale jest następstwem nietypowym tj. nie występującym w kolejności zdarzeń, która jest charakterystyczna jest dla określonej przyczyny i przez to nie dającym się uwzględnić w ewentualnych przewidywaniach, a zarazem zależny jest w istocie od innych zdarzeń, które w zbiegu z przyczyna wyjściową jawią się jako przypadkowy zbieg okoliczności (wyrok SN z 18 maja 2000r., IICKN 310/98, LEX nr 51363).

Jak wynika z powyższego, pozwana Gmina naruszając wskazane powyżej przepisy prawa budowlanego, zaniedbując wykonywanie przeglądów instalacji wodociągowej (hydraulicznej), nie dokonując stosownych napraw a i w ostateczności nie odcinając od nieużytkowanego budynku mediów, doprowadziła do zaistnienia jednej z przyczyn, skutkujących powstaniem szkody - awaryjny wyciek wody, za która trzeba zapłacić dostawcy .

Do rozważenia zatem pozostaje na gruncie odpowiedzialności za szkodę, czy powódka jako podmiot poszkodowany, dochodzący roszczeń, przyczyniła się do zaistnienia tej szkody. Poczynione ustalenia faktyczne pozwalają w pełni na przyjęcie takiego przyczynienia .

Zgodnie z art. 362 k.c. jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. W orzecznictwie przyjęto, że przyczynieniem się poszkodowanego do powstania szkody jest każde jego zachowanie pozostające w normalnym związku przyczynowym ze szkodą, za którą ponosi odpowiedzialność inna osoba. Przy czym, o przyczynieniu się poszkodowanego można mówić wyłącznie w przypadku, gdy jego określone zachowanie pozostaje w normalnym związku przyczynowym ze szkodą, a nie w jakimkolwiek innym powiązaniu przyczynowym. Innymi słowy – zachowanie się poszkodowanego musi stanowić adekwatną współprzyczynę powstania szkody lub jej zwiększenia, czyli włączać się musi jako dodatkowa przyczyna szkody. Stąd przyjmuje się, że zastosowanie art. 362 k.c. może nastąpić dopiero po ustaleniu istnienia związku przyczynowego. Jeżeli nie ma takiego przyczynienia się, to nie może być zmniejszony obowiązek naprawienia szkody (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 1968 r., II CR 28/68, LEX nr 6291; wyrok SN z dnia 20 czerwca 1972 r., II PR 164/72, LEX nr 7098; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 20 września 1975 r., III CZP 8/75, OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 151; wyrok SN z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065; wyrok SN z dnia 29 października 2008 r., IV CSK 228/08, Biul. SN 2009, nr 1, s. 12, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1060; wyrok SN z dnia 8 lipca 2009 r., I PK 37/09, LEX nr 523542).

W piśmiennictwie wyrażono pogląd, że przyczynienie się występuje, gdy w wyniku badania stanu faktycznego sprawy dojść trzeba do wniosku, że bez udziału poszkodowanego szkoda hipotetycznie nie powstałaby lub nie przybrałaby rozmiarów, które ostatecznie w rzeczywistości osiągnęła. Z kolei niesłuszne byłoby miarkowanie odszkodowania, gdyby szkoda przybrała rzeczywistą postać wskutek samego zachowania się sprawcy szkody (P. Graniecki, W sprawie wykładni art. 362 kodeksu cywilnego, PiP 2003, z. 1, s. 68).

Ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje, że winię za doprowadzenie do zalania kotłowni ponosi zarówno strona powodowa jak i strona pozwana. Powódka, również jest odpowiedzialną za jedną z przyczyn sprawczych wycieku wody w kotłowni w postaci przede wszystkim braku zabezpieczenia zaworu odcinającego wodę, braku jego inwentaryzacji,

ustalenia, za jaki dopływ/odpływ wody odpowiada, jak przebiega w tym miejscu instalacja, z jakimi budynkami jest połączona.

Mając na uwadze równowagę obu ustalonych przyczyn w zaistnieniu awarii i wycieku wody, Sąd uznał po stronie powodowej 50 % przyczynienie się do zaistnienia tej szkody.

Strona powodowa pozwem dochodziła kwoty 98.888,03 zł, która to kwota wynika z różnicy pomiędzy kwotą obciążenia powódki przez (...) Sp. z o.o. po uwzględnieniu korekty wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 26 września 2012 roku, a szacunkowym zużyciem wody w budynku przy ul. (...) w poprzednim porównywalnym okresie. Do tego strona doliczyła skapitalizowane odsetki w kwocie 5.776,14zł. Łącznie żądanie opiewało na kwotę 104.664,17zł.

Sąd uznał, że dochodzona przez powódkę kwota, po zastosowaniu w/w korekt i wyliczeń ustalona została prawidłowo. Nie przedstawiono żadnych dokumentów, podważających wiarygodność zastawienia średniego zużycia wody, na jakim oparła się strona powodowa w wyliczeniach dochodzonej kwoty, jak również korygującej faktury VAT nr (...).

W związku z powyższym, Sąd biorąc pod uwagę 50 % przyczynienie strony powodowej do zaistnienia szkody oraz wysokość dochodzonej przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową kwoty, orzekł jak w pkt 1 wyroku i zasądził na jej rzecz od pozwanej kwotę 52.332,08zł (50% z kwoty 104.664,17zł).

W pozostałej części powództwo zostało oddalone jako bezzasadne.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

Mając na uwadze, że strona powodowa wygrała proces jedynie w 50%, Sąd na podstawie art.100 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Sąd na podstawie art.108 (1) k.p.c. pozostawił rozliczenie kosztów sądowych na posiedzeniu niejawnym.