

Sygn. akt I C 49/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Rejonowego Eliza Gajda

Protokolant: Agata Drachal

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013 roku w Kędzierzynie – Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.**

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

Sygn. akt I C 49/11

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 22.06.2009r. (data nadania na poczcie) powód K. W. domagał się zasądzenia od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. kwoty 22.921,85 zł wraz z ustawowym odsetkami od dnia 28.02.2004r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia na rzecz powoda kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powód podniósł, że prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Handlowa (...)w K.. Pozwana jest administratorem budynku mieszkalnego (...)– piętrowego, pod którym na parterze znajduje się sklep powoda wynajmowany od (...)w W.. Pozwana jako zarządca ma obowiązek zabezpieczyć prawidłowe działanie głównej instalacji wodnokanalizacyjnej budynku mieszkalnego przy Alei (...) Dnia 27.02.2004r. w lokalu handlowym powoda znajdującym się na parterze wieżowca doszło do awarii instalacji kanalizacyjnej. Powód niezwłocznie po stwierdzeniu szkody zawiadomił stronę pozwaną. Pozwana usunęła awarię wzywając służby miejskie, które specjalistycznym sprzętem wypompuwały ścieki kanalizacyjne z pomieszczeń budynku i studzienek, ale nie usunęły przyczyny i wady instalacji kanalizacyjnej przebiegającej przez sklep powoda. Zdaniem powoda instalacja kanalizacyjna nie spełnia swojego zadania i jest użytkowana w sposób zagrażający bezpieczeństwu mienia powoda powodując częste zalania przedmiotowego lokalu, a panująca wilgoć i nieprzyjemne zapachy, które czuć w znacznej odległości odstrasza potencjalnych klientów. Powód podał, iż w związku z powyższym przysługuje mu roszczenie w kwocie 22.921,85 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 28.02.2004r. do dnia zapłaty. Pozwana mimo podejmowanych przez powoda prób przesądowego załatwienia sprawy nie zaspokoila słusznych roszczeń powoda, a zatem zasadnym stało się wniesienie pozwu.

W dniu 30.06.2010r. został wydany przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie – Koźlu w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1108/09 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym Sąd nakazał stronie pozwanej Wspólnocie

Mieszkaniowej (...) w K., aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu zapłaciła powodowi kwotę 22.921,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2004r. do dnia zapłaty albo wniosła w tymże terminie do Sądu sprzeciw. Sąd nakazał także stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 287 zł tytułem opłaty, od której powód został zwolniony na podstawie postanowienia z dnia 21.05.2010r.

Od powyższego nakazu strona pozwana złożyła sprzeciw, zaskarżając wydany przez Sąd nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie w całości skierowanego przeciwko niej powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, że powód nie posiadał zgody (...) jako właściciela wynajmowanych mu pomieszczeń tj. lokalu użytkowego i pomieszczeń magazynu na montaż tam instalacji sanitarnych, przez które w razie niedrożności kuchennego pionu kanalizacyjnego mogłyby się wydostawać ścieki. Powód nie zgłosił ich montażu, nie otrzymał też stosownych zezwoleń w tym zakresie. Zarówno zarządca obiektu – wspólnota, jak i właściciel lokalu – (...) S.A. nie dokonali odbioru w/w instalacji. Instalacja ta nie jest wykazana w dokumentacji technicznej Wspólnoty, tak więc odpowiedzialność za stan techniczny i ewentualne szkody związane z jej użytkowaniem obciążają powoda. Pozwana podkreśliła, że instalacja została podłączona bez wiedzy pozwanej, a zatem przypisywanie winy pozwanej Wspólnocie za niedopełnienie jej obowiązków wynikających z utrzymania urządzeń nie jest zasadne. Pozwana podniosła również, że powód K. W. nie zgłosił właścicielowi lokalu tj. (...) S.A. faktu zaistnienia w dniu 27.02.2004r. awarii instalacji wodnokanalizacyjnej i właściciel lokalu nie potwierdził administratorowi wystąpienie takiej szkody. W ocenie pozwanej roszczenie powoda jest nienależycie udokumentowane i fakt zalania towaru przez instalację należącą do samego powoda nie może stanowić podstawy domagania się przez powoda od strony pozwanej kwoty wskazanej w pozwie. Dalej pozwana podniosła, że jedynym potwierdzeniem wystąpienia awarii instalacji kanalizacyjnej jest zapis odrębny Prezesa Wspólnoty K. R. dokonany na protokole z dnia 01.03.2004r. potwierdzający wystąpienie w dniu 27.02.2004r. awarii instalacji kanalizacyjnej i jej usunięcie w dniu wystąpienia. Nie potwierdzono zalania jakiegokolwiek towaru wykazanego w załącznikach do protokołu, które to załączniki sporządzono w dniu 03.03.2004r. bez obecności przedstawiciela Wspólnoty, jak również przedstawiciela właściciela lokalu (...) S.A. Wpis o wystąpieniu i usunięciu w dniu 27.02.2004r. awarii nie jest równoznaczny z potwierdzeniem zalania towaru i strat wykazanych w załączonym protokole z dnia 01.03.2004r. Strona pozwana zwróciła także uwagę, że w czasie wystąpienia w/w awarii trwało już postępowanie przed Sądem Rejonowym w Kędzierzynie – Koźlu z powództwa Wspólnoty przeciwko K. W. zakończone prawomocnym wyrokiem z dnia 08.04.2004r. uznającym roszczenie wobec K. W. w wysokości 15.191,30 zł z tytułu bezumownego najmu elewacji budynku Wspólnoty pod montaż szyldów i reklam. Podczas sprawy powód nie zgłaszał jednak zarzutu potrącenia wzajemnych roszczeń, nie żądał także od Wspólnoty odszkodowania z tytułu strat w materiale. Nieudostępnienie lokalu przez powoda niezwłocznie po wystąpieniu awarii i rzekomego zalania towaru uniemożliwiło członkom zarządu Wspólnoty sporządzenie wzajemnego protokołu będącego podstawą ewentualnych roszczeń, jak również zgłoszenie wystąpienia szkody przez Wspólnotę do ubezpieczyciela nieruchomości. Wspólnota posiada bowiem ubezpieczenie z tytułu tego typu zdarzeń i mogłaby w przypadku zgłoszenia przez poszkodowanego wystąpienia tak dużej szkody zalaniowej ubiegać się o odszkodowanie. Strona pozwana wskazała także, że w czasie wystąpienia szkody nikt z właścicieli lokali i najemców, a także zarząd Wspólnoty nie zgłaszał długotrwałego wystąpienia kłopotów z instalacją wodnokanalizacyjną mogącą spowodować tak duże szkody. Nie stwierdzono również widocznych śladów wystąpienia zdarzenia np. zacieków na ścianach, podłodze, suficie. Brak jest także potwierdzenia usuwania zniszczonego materiału w tak dużej ilości do kontenerów na śmieci, pomimo iż sam powód w zeznaniach składanych na komendzie policji stwierdził, że sam wyrzucił towar. Nie sporządzono żadnej wspólnej notatki, zarząd nie uczestniczył w likwidacji materiału co dawałoby podstawę do twierdzenia wystąpienia szkody takich rozmiarów jak wskazuje powód. Spisania ilości i rodzaju zniszczonego materiału dokonywał sam powód, co wynika z akt dochodzenia prowadzonego przez tutejszą komendę policji w sprawie usiłowania wyłudzenia pieniędzy w kwocie 22.921,85 zł w lutym 2006r. przez właściciela Agencji Handlowej (...) K. W.. Strona pozwana zwróciła nadto uwagę, że istnieją liczne nieścisłości w oświadczeniach i żądaniach powoda np. protokół likwidacji mienia opiewa na kwotę 18.788,40 zł, a żądana przez powoda kwota to 22.921,85 zł.

Na rozprawie w dniu 29 lutego 2012r. działający za stronę pozwaną przedstawiciel Wspólnoty oświadczył, że pozwana nie kwestionuje faktu, że dochodziło do niedrożności i zalań lokalu powoda, lecz nie zgodził się z twierdzeniami powoda, że występowanie zalań lokalu następowało na skutek zaniechań i braku podejmowania odpowiednich działań

przez stronę pozwaną. Jednocześnie strona pozwana zakwestionowała fakt wystąpienia szkody w takich rozmiarach jak wskazane przez powoda w pozwie.

Na rozprawie w dniu 15.03.2013r. strony podtrzymały zajęte uprzednio stanowiska w sprawie. Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty wskazanej w pozwie, a działający za stronę pozwaną prezes zarządu wskazał, że pozwana nie zgadza się z żądaniem pozwu. Podał, że awaria niewątpliwie zaistniała, lecz nie była na tyle duża, by spowodować takie straty, o jakich wspomina powód.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód zajmował na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą Agencja Handlowa (...)K. W.w K.lokal położony przy Alei (...)w K.. W lokalu znajdował się salon techniki biurowej, w którym powód prowadził sprzedaż hurtową materiałów biurowych. Lokal składał się z części magazynowej i części sklepowej o łącznej powierzchni 101,8 m². Pomieszczenia zajmowane przez powoda znajdowały się na parterze i pierwszym piętrze budynku. Lokal ten był wynajmowany przez powoda od właściciela lokalu tj. (...)od 1994r. Do 2002r. zarządcą i administratorem budynku był właściciel, a od 2002r. Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...)w K.(obecnie Wspólnota Mieszkaniowa (...)przy Alei (...)w K.).

(dowód: umowa z dnia 1.02.1995r. k. 149-151; szkic pomieszczeń sklepowych i magazynu k. 153; przesłuchanie powoda k. 145 – 147/2; przesłuchanie K. R. k. 162 – 164)

W dniu 28.08.1996r. w obecności powoda i przedstawiciela właściciela budynku został sporządzony protokół stanu technicznego pomieszczeń zajmowanych przez powoda w lokalu położonym przy Alei (...) w K.i stwierdzono wówczas konieczność wymiany instalacji kanalizacyjnej. W trakcie łączącej strony umowy lokal wynajmowany przez powoda był często zalewany ze względu na niesprawną instalację kanalizacyjną. Instalacja kanalizacyjna budynku nie była utrzymywana w pełnej sprawności technicznej i użytkowej i nie zapewniała bezpiecznego odprowadzania ścieków. Po zalaniu bądź podtopieniu lokalu zajmowanego przez powoda były sporządzane protokoły i notatki, lecz ani właściciel ani zarządca nie dokonywał na okoliczność zaistnienia awarii instalacji odpowiednich wpisów do książki obiektu budowlanego.

W nocy z 27.02.2004r. na 28.02.2004r. doszło do awarii instalacji kanalizacyjnej w lokalu wynajmowanym przez powoda. Zalaniu uległo wówczas pomieszczenie magazynowe znajdujące się na parterze dziesięcioletniego budynku położonego przy Alei (...) w K.. Zalanie nastąpiło w wyniku przedostania się do magazynu z wyższej kondygnacji ścieków bytowo – gospodarczych. Do pomieszczenia ścieki dostawały się przez sufit, a na połączeniu sufitu ze ścianą ścieki spływały do pomieszczenia po ścianie. Powodem awarii była niesprawność instalacji kanalizacyjnej. Instalacja kanalizacyjna znajdująca się w przedmiotowym pomieszczeniu była przebudowywana – wykonano podejście do umywalki i połączenie z pionem kanalizacyjnym. Umywalka została wymieniona przez powoda, który nie uzyskał na to zgody właściciela, ani zarządcy budynku, lecz przebudowa ta została wykonana prawidłowo. Na skutek zaistniałej w tym dniu awarii zalaniu uległy artykuły papiernicze powoda znajdujące się w magazynie. Powód o zaistniałej awarii poinformował w dniu 01.03.2004r. Prezesa Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K.K. R.. O awarii Prezes dowiedział się także od jednego z właścicieli lokali mieszkalnych, który zauważył plamę w piwnicy. Na skutek interwencji strona pozwana wezwała odpowiednie służby, które dokonały udrożnienia zatkanego pionu kanalizacyjnego. Prezes Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K.potwierdził w dniu 01.03.2004r. fakt zaistnienia awarii oraz fakt usunięcia usterki poprzez dokonanie na sporządzonym przez powoda protokole z dnia 01.03.2004r. zapisu „Potwierdzam, że w w/w dniu była awaria instalacji kanalizacyjnej. Awaria została usunięta 27.02.2004r.” oraz złożenie pieczętki i własnoręcznego podpisu.

W dniu 03.03.2004r. został sporządzony przez powoda i jego pracowników w osobach M. K., P. W.i T. J., „protokół likwidacyjny”. Powód i w/w pracownicy powoda dokonali oceny szacunkowej zniszczonego na skutek zalania z dnia 27.02.2004r. towaru i ustalili, że straty wyniosły 18.788,40 zł netto. Sporządzony protokół wraz ze spisem towarów został zatwierdzony przez powoda. Protokół został także podpisany przez pracownicę powoda H. Z.oraz została

złożona na nim pieczętka i parafa I. N. – osoby działającej z ramienia Stowarzyszenia (...). O zamiarze przeprowadzania w dniu 03.03.2004r. czynności szacowania strat na skutek zdarzenia z dnia 27.02. 20104r. powód nie powiadomił ani w formie ustnej, ani w formie pisemnej właściciela lokalu lub kogokolwiek z członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K.. Sporządził natomiast dokument „Załącznik do Protokołu Likwidacyjnego”, z treści którego wynikało, iż w dniu 01.03.2004r. zawiadomił ustnie przedstawiciela Wspólnoty o przeprowadzonej likwidacji towaru handlowego i o wyznaczonym na dzień 03.03.2004r. terminie tej likwidacji, lecz nikt upoważniony ze Wspólnoty nie zjawił się w wyznaczonym terminie. Powyższy dokument został podpisany przez powoda. W dniu 03.03.2004r. powód wystawił także notę księgową Nr (...)r. stwierdzając wyksięgowanie towaru handlowego wycofanego ze sprzedaży na skutek zalania (zniszczenia) na kwotę 18.788,40 zł netto.

Powód nie dokonał zgłoszenia zaistniałej w dniu 27.02.2004r. szkody właścicielowi lokalu tj. (...) Państwowym S.A. Nie zgłaszał także faktu wystąpienia tej szkody do Urzędu Skarbowego. Lokal, w którym doszło do zalania nie był ubezpieczony przez powoda. Był on natomiast ubezpieczony przez stronę pozwaną w (...) S.A. w S..

Po zdarzeniu z dnia 27.02.2004r. także dochodziło do zalewania pomieszczeń piwnicznych i pomieszczeń zajmowanych przez powoda położonych przy Alei (...) w K..

(dowód: protokół stanu technicznego lokalu sklepowego z dnia 28.08.1996r. k. 156; kserokopia notatki służbowej z dnia 23.10.2000r. k. 14 – 15, kserokopia notatki służbowej z dnia 18.07.2000r. k. 16 – 17; kserokopia protokołu z dnia 10.04.2004r. k. 18; kserokopia protokołu z dnia 14.04.2004r. k. 19; opinia biegłego sądowego Stanisława Głębockiego k. 192 – 212; opinia uzupełniająca biegłego sądowego k. 234 – 235; ustne wyjaśnienia biegłego sądowego k. 247 – 248; opis i mapa k. 250; zdjęcia zalanych piwnic pomieszczenia w budynku (...)przy ulicy (...)k. 161; pismo z dnia 27.06.2006r. k. 158; kserokopia pisma (...)z dnia 19.06.2006r. k. 68; kserokopia noty księgowej z dnia 03.03.2004r. k. 13; przesłuchanie powoda k. 145 – 147/2; przesłuchanie K. R.k. 162 – 164; przesłuchanie D. C.k. 164 – 165; kserokopia protokołu z dnia 01.03.2004r. k. 8; kserokopia towarów podlegających likwidacji k. 9 – 10; kserokopia protokołu likwidacyjnego z dnia 03.03.2004r. wraz z załącznikiem k. 11 – 12; polisa ubezpieczeniowa nr (...)z dnia 23.10.2003r. k. 176)

W czasie wystąpienia awarii w dniu 27.02.2004r. pomiędzy stronami toczyło się przed Sądem Rejonowym w Kędzierzynie – Koźlu postępowanie sądowe w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...)Al. (...)w K.przeciwko K. W.o zapłatę i przywrócenie do stanu poprzedniego (sygnatura akt I C 217/03). W dniu 08.04.2004r. Sąd ten zasądził od pozwanego K. W.na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K.kwotę 15.191,30 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W trakcie procesu K. W.nie zgłaszał przed sądem zarzutu potrącenia wzajemnych roszczeń. Z roszczeniem o zapłatę kwoty związanej z wystąpieniem szkody z dnia 27.02.2004r. K. W.wystąpił składając w 2006r. do Sądu Rejonowego w Opolu Wydziału Gospodarczego wniosek o zawezwanie Wspólnoty Mieszkaniowej do próby ugodowej. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

(dowód: kserokopia wyroku Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu z dnia 08.04.2004r. sygn. akt I C 217/03 k. 71; pismo z dnia 27.11.2006r. k. 7)

W dniu 16.06.2006r. strona pozwana zgłosiła do Prokuratury Rejonowej w Kędzierzynie – Koźlu zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez K. W., polegającego na usiłowaniu wyłudzenia pieniędzy w kwocie 22.921,85 zł poprzez użycie przerobionego protokołu z dnia 01.03.2004r. potwierdzającego zaistnienie awarii kanalizacyjnej w magazynie firmy (...)na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K.tj. o przestępstwo z art. 270 § 1 k.k., art. 13 § 1 k.k. w związku z art. 286 § 1 k.k. przy zastosowaniu art. 11 § 2 k.k. Postanowieniem Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Kędzierzynie – Koźlu z dnia 28.09.2006r. postanowiono o umorzeniu dochodzenia w w/w sprawie na podstawie art. 17 § 1 pkt 1 k.p.k. tj. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa. W uzasadnieniu powyższego postanowienia wskazano między innymi, że w toku postępowania dokonano oględzin dokumentu w postaci kserokopii protokołu z dnia 01.03.2004r. i ustalono, iż zapis komputerowy o treści „Komisja wstępnie oceniła straty w towarze i mieniu na kwotę około 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych)”

nie jest wersami równoległy do pozostałej treści protokołu, co może sugerować, że zapis ten został dokonany w innym czasie, niż pozostała treść protokołu i dodrukowany. W toku przesłuchania przesłuchano K. W. w charakterze świadka i zeznał on, że spisania ilości i rodzaju zniszczonego towaru dokonywał jedynie on sam i on sam wyrzucił towar do kontenerów na śmieci. Zeznał, że nie dokonywał ani on, ani inna osoba żadnych zmian, przeróbek ani nie dopisywał żadnych treści do protokołu z dnia 01.03.2004r., a ponadto stwierdził, że posiada jedynie kserokopię w/ w protokołu, gdyż oryginał mu zaginął. K. W. nie potrafił wytłumaczyć dlaczego zapis komputerowy o treści „Komisja wstępnie oceniła straty w towarze i mieniu na kwotę około 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych)” nie jest wersami równoległy do pozostałej treści protokołu. Z uwagi na istnienie jedynie kserokopii dokumentu Prokurator stwierdził, że nie byłoby możliwe wydanie opinii kategorycznej przez biegłego z zakresu badania dokumentów. Dalej wskazano, iż zgodnie z zasadą prawa karnego nie dające się usunąć wątpliwości rozstrzyga się na korzyść oskarżonego, a zatem wobec tego, że przeprowadzone postępowanie przygotowawcze nie dostarczyło podstaw do wniesienia aktu oskarżenia, dochodzenie należało umorzyć.

(dowód: zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa z dnia 16.06.2006r. k. 84-85; postanowienie Prokuratury Rejonowej w Kędzierzynie – Koźlu z dnia 28.09.2005r. w sprawie o sygnaturze 1 Ds.831/06 o umorzeniu dochodzenia k. 74 – 76 i 89 – 91 akt 1 Ds.831/06)

Powód K. W. nadal ma zarejestrowaną działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Handlowa (...) w K., lecz działalność ta jest od kilku lat zawieszona z uwagi na problemy zdrowotne powoda. Powód ma wykrytą padaczkę pourazową oraz co pewien czas cierpi na utratę przytomności po wypadku związanym z zatruciem tlenkiem węgla. Powód ze względu na trudną sytuację materialną korzysta z pomocy swoich rodziców oraz syna, wobec którego jest zobowiązany do zapłaty świadczeń alimentacyjnych. Przeciwnie powodowi toczą się postępowanie egzekucyjne wszczęte przez jego wierzycieli.

(dowód: przesłuchanie powoda k. 145 – 147/2, k. 248)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostaje okoliczność, że w nocy z 27.02.2004r. na 28.02.2004r. doszło do awarii instalacji kanalizacyjnej w lokalu położonym przy Alei (...)w K., który to lokal był wynajmowany przez powoda K. W. od (...). Zalaniu uległo wówczas pomieszczenie magazynowe znajdujące się na parterze dziesięcioletniego budynku położonego przy Alei (...)w K.. Powyższa okoliczność została przyznana w toku procesu przez reprezentującego stronę pozwaną Prezesa Zarządu Wspólnoty K. R. oraz wynika wprost z treści zapisu K. R. na protokole z dnia 01.03.2004r. potwierdzającego, że w w/w dniu była awaria instalacji kanalizacyjnej oraz że awaria została usunięta 27.02.2004r. (k. 8 i 162/2). Nie ulega także wątpliwości, że na skutek zaistniałej w tym dniu awarii zalaniu uległy artykuły papiernicze powoda znajdujące się w tym magazynie (pозwana nie kwestionowała, iż w magazynie powód przechowywał materiały papiernicze związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą). Kwestię sporną stanowiła natomiast ocena występowania bądź też braku – na płaszczyźnie analizowanego stanu faktycznego – przesłanek do zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda odszkodowania w wysokości objętej żądaniem pozwu.

Powód K. W. występując z powództwem o naprawienie szkody nie mógł w postępowaniu sądowym powoływać się jedynie na fakt jej wyrządzenia, lecz zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 6 k.c., winien on wykazać wszystkie przesłanki cywilnej odpowiedzialności odszkodowawczej tego przeciwko komu skierował swe roszczenie tzn. po pierwsze, ciążącą na pozwanej Wspólnocie odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego, po drugie, poniesioną szkodę (stratę, którą poniósł jako poszkodowany (damnum emergens), albo pozbawienie go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby szkody mu nie wyrządzono (lucrum cessans) i po trzecie wreszcie, związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę a powstaniem szkody.

Zdaniem Sądu powód wykazał, że na skutek zalania towarów znajdujących się w wynajmowanym przez niego pomieszczeniu magazynowym poniósł on szkodę i że szkoda ta nastąpiła na skutek zachowania się strony pozwanej,

która nie dołożyła należytej staranności, niezbędnej do uniknięcia tegoż skutku. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało także, że pomiędzy zachowaniem się strony pozwanej a zaistniałą szkodą istnieje związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Żądanie powoda nie zostało jednakże uwzględnione, albowiem powód nie udowodnił w jakimkolwiek zakresie wysokości szkody poniesionej na skutek zdarzenia z dnia 27.02.2004r.

Nie można się zgodzić z prezentowanym przez stronę pozwaną stanowiskiem, że do zalania magazynu wynajmowanego przez powoda doszło na skutek działań samego powoda, który dokonał na własną rękę przebudowy instalacji kanalizacyjnej znajdującej się w przedmiotowym pomieszczeniu. O ile pozwana wykazała, że powód rzeczywiście bez zgody pozwanej i właściciela budynku wymienił znajdującą się tam umywalkę, to nawet jeśli przyjąć za pozwaną, że powód wykonał dodatkowo podejście do umywalki i połączenie z pionem kanalizacyjnym (czemu powód zaprzeczał), to w świetle ustaleń wynikających z dopuszczonej przez Sąd z urzędu opinii biegłego sądowego z zakresu instalacji sanitarnych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz budownictwa wodno - melioracyjnego jednoznacznie należy, że przebudowa ta została wykonana prawidłowo i nie to było przyczyną zalania pomieszczenia wynajmowanego przez powoda. Jak wynika bowiem jednoznacznie z pisemnej opinii powołanego przez Sąd biegłego (k. 192 – 212), jak i jego opinii uzupełniającej (k. 234 – 235) oraz ustnych wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie w dniu 15.03.2013r. (k. 247 – 248) zalanie lokalu w nocy z dnia 27.02.2004r. na 28.02.2004r. nastąpiło w wyniku przedostania się do magazynu z wyższej kondygnacji ścieków bytowo – gospodarczych, a powodem awarii była niesprawność instalacji kanalizacyjnej. Do pomieszczenia ścieki dostawały się przez sufit, a na połączeniu sufitu ze ścianą ścieki spływały do pomieszczenia po ścianie. Opinia sporządzona przez biegłego sądowego została oceniona przez Sąd jako w pełni wiarygodna, oparta na aktualnym stanie wiedzy, jasna i logiczna, a zarzuty zgłaszane przez stronę pozwaną przeciwko tej opinii nie zdołały obalić kategorięwnych i spójnych wniosków z niej wynikających. W konsekwencji Sąd ustalił, iż do zalania pomieszczenia magazynowego znajdującego się na parterze dziesięcioletniego budynku położonego przy Alei (...)w K.doszło na skutek braku utrzymywania przez pozwaną pełnej i należytej sprawności technicznej i użytkowej instalacji kanalizacyjnej budynku. Okoliczność, iż instalacja ta nie zapewniała bezpiecznego odprowadzania ścieków potwierdza fakt częstego zalewania lokalu wynajmowanego przez powoda zarówno przed zdarzeniem z lutego 2004r., jak i później, a dowodem tego są zdjęcia, protokoły i notatki (zweryfikowane za zgodność z oryginałem por. k. 163/2 a w pozostałej części nie kwestionowane przez strony) sporządzane na okoliczność zalania bądź podtopienia lokalu zajmowanego przez powoda (k. 14 – 15, k. 16 – 17, k. 18, k. 19, k. 158, 161). Konieczność wymiany instalacji kanalizacyjnej potwierdza także protokół stanu technicznego pomieszczeń zajmowanych przez powoda w lokalu położonym przy Alei (...) w K.z dnia 28.08.1996r. sporządzony w obecności przedstawiciela właściciela budynku (k. 156). Powtarzające się przytkania i awarie sieci kanalizacyjnej prowadziły do przeprowadzania przez zarządcę prac modernizacyjnych w postaci wstawienia w jej obrębie tzw. redukcji w celu szybkiego udrażniania przytkanej instalacji, co potwierdził słuchany w charakterze strony pozwanej K. R.(k. 164) oraz do udrażniania zatkanych pionów kanalizacyjnych, co potwierdziła z kolei zastępca Prezesa Zarządu Wspólnoty D. C.(k. 165/1). Podkreślenia wymaga, że choć po zalaniu bądź podtopieniu lokalu zajmowanego przez powoda były sporządzane protokoły i notatki, to ani właściciel ani zarządca nie dokonywał na okoliczność zaistnienia awarii instalacji odpowiednich wpisów do książki obiektu budowlanego.

Reasumując, zdaniem Sądu powód wykazał, iż do zalania pomieszczenia magazynowego w dniu 27.02.2004r. doszło na skutek zaniedbań i braku należytego utrzymywania przez stronę pozwaną (jako zarządcę) drożności przewodów kanalizacyjnych instalacji i należytej ochrony przez wydostawaniem się ścieków na zewnątrz, jak również braku odpowiedniej konserwacji polegającej na utrzymywaniu instalacji kanalizacyjnej w pełnej sprawności technicznej. Niesprawność tej instalacji kanalizacyjnej spowodowała w konsekwencji zalanie lokalu wynajmowanego przez powoda i materiałów biurowych tam zgromadzonych (okoliczności zgromadzenia tam materiałów strona pozwana nie kwestionowała).

Ustosunkowując się do kwestii wysokości dochodzonego przez powoda odszkodowania celowym jest odwołanie się do treści art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. Zgodnie z regulacją art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powołana zasada w analizowanym stanie faktycznym zobowiązywała zatem powoda do przedstawienia dowodów uzasadniających zgłoszone przez niego roszczenie. Z przepisem art. 6

k.c. koresponduje nadto art. 232 k.p.c., który nakłada na strony obowiązek wykazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Jeśli zatem strona nie przedstawia dowodów, to co do zasady należy uznać, iż dany fakt nie został udowodniony. Skoro szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (tak SN w orzeczeniu z dnia 11.07.1957r., 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76 oraz w uchwale składu 7 sędziów z 22.11.1963r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7 – 8, poz.128) to stosownie do treści powołanego przepisu art. 6 k.c. udowodnienie szkody i jej wysokości obciążało powoda jako poszkodowanego. Wprawdzie powód K. W. wykazał, iż poniósł szkodę, jednakże całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie zdaniem Sądu nie potwierdza zakresu szkody, na jaką powołuje się powód, a tym samym brak jest możliwości zweryfikowania rzeczywistej wysokości straty poniesionej przez powoda na skutek zdarzenia opisanego w pozwie. Dowodem takim nie może być z całą pewnością kserokopia protokołu z dnia 01.03.2004r. (k. 8). Jak wynika z treści w/w protokołu Prezes Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.w dniu 01.03.2004r. potwierdził fakt zaistnienia w dniu 27.02.2004r. awarii oraz usunięcia usterki poprzez dokonanie na sporządzonym przez powoda protokole z dnia 01.03.2004r. zapisu „Potwierdzam, że w w/w dniu była awaria instalacji kanalizacyjnej. Awaria została usunięta 27.02.2004r.” oraz złożenie imiennej pieczętki i własnoręcznego podpisu. Słuchany za stronę pozwaną na rozprawie w dniu 07.12.2011r. (k. 162/2) K. R. potwierdził, że na sporządzonym przez powoda protokole złożył w dniu 01.03.2004r. swój podpis i pieczętkę potwierdzając w ten sposób, że awaria miała w tym dniu miejsce. Zauważyć należy, że na kserokopii przedłożonego przez powoda do akt sprawy protokołu znajdują się także parafy członków wskazanej tam komisji składającej się z pięciu osób (K. W., P. W., M. K., H. Z. i B. R.), komputerowy zapis o treści „Komisja wstępnie oceniła straty w towarze i mieniu na kwotę około 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych)” oraz własnoręcznie dokonany przez powoda zapis „Strony bez zastrzeżeń potwierdzają stan i jakość zniszczenia magazynowanych towarów” (co potwierdził w trakcie przesłuchania – k. 146). K. R. na rozprawie w dniu 07.12.2011r. wyjaśnił, że jeśli występują jakieś kwoty w protokołach to podpisuje je w wspólnie z księgową i nie pamięta, aby na protokole z dnia 01.03.2004r. istniał zapis „Strony bez zastrzeżeń potwierdzają stan i jakość zniszczenia magazynowanych towarów” oraz „Komisja wstępnie oceniła straty w towarze i mieniu na kwotę około 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych)” (k. 162/2). Nie można pominąć także tego, że zupełnie pobieżna analiza treści powyższej kserokopii pozwala już na stwierdzenie, że zapis komputerowy „Komisja wstępnie oceniła straty w towarze i mieniu na kwotę około 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych)” nie jest wersami równoległy do pozostałej treści protokołu pisanego także pismem komputerowym. Wobec jednakże faktu wydania przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Kędzierzynie – Koźlu w sprawie o sygnaturze 1 Ds. 831/06 w dniu 28.09.2006r. postanowienia o umorzeniu dochodzenia w związku ze zgłoszonym przez pozwaną Wspólnotę podejrzeniem popełnienia przestępstwa przez K. W. o przestępstwo z art. 270 § 1 k.k., art. 13 § 1 k.k. w związku z art. 286 § 1 k.k. brak jest podstaw do uznania, iż doszło do popełnienia w/w przestępstwa. Z uwagi jednakże na przedstawienie w niniejszym procesie przez powoda jedynie kserokopii a nie oryginału dokumentu w postaci protokołu z dnia 01.03.2004r. nie można uznać, iż jest to dowód w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Warunkiem uznania bowiem kserokopii za dokument byłyby jedynie umieszczone na niej i zaopatrzone podpisem poświadczenie jej zgodności z oryginałem. Bez wspomnianego poświadczenia kserokopia nie może więc być uznana za dokument, nie ma więc mocy dowodowej (por. wyrok SN z dnia 29.04.2009r. II CSK 557/08, LEX nr 584200; wyrok SN z 16.06.2000r. IV CKN 59/00, LEX nr 533122; postanowienie SN z 27.02.1997r. III CKU 7/97, LEX nr 50764). Poza okolicznościami wyraźnie przyznanymi przez K. R., a mianowicie iż potwierdził on wystąpienie w dniu 27.02.2004r. awarii i faktu że została ona usunięta, nie można zatem uznać za udowodnionych twierdzeń powoda, że straty w towarze i mieniu wyniosły w związku ze zdarzeniem z tego dnia „około 20.000 zł”. Wpis o wystąpieniu i usunięciu w dniu 27.02.2004r. awarii nie jest automatycznie równoznaczny z potwierdzeniem zalania towaru i strat wskazanych w kserokopii protokołu z dnia 01.03.2004r. Dalej podnieść nadto należy, że mimo przedłożenia Przewodniczącej przez powoda na rozprawie w dniu 12.10.2011r. do wglądu oryginału dokumentu w postaci spisu towarów z dnia 03.03.2004r. i zweryfikowaniu jego tożsamości z kserokopią znajdującą się w aktach na karcie 9 – 10 (por. k. 146/2) brak podstaw do uznania, iż ten dokument z dnia 03.03.2004r. świadczy jednoznacznie o zakresie i wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku ze zdarzeniem z dnia 27.02.2004r. Należy bowiem w pierwszej kolejności zauważyć, iż spis zniszczonych towarów został jak wynika z jego treści dokonany wyłącznie przez powoda i jego pracowników w osobach M. K., P. W. i T. J., a następnie potwierdzony przez powoda i przez przywołaną przez niego osobę – I. N., bez możliwości naocznego zweryfikowania zakresu

szkód przez kogokolwiek ze strony pozwanej lub właściciela lokalu. Znamienne jest, że żadnej z tych osób powód nie zgłosił jako świadka, co umożliwiłoby potwierdzenie zgodności treści widniejących w przedmiotowym protokole z rzeczywistym stanem rzeczy. Wbrew twierdzeniom powoda w żaden sposób nie wykazał on, że ustnie (jak twierdził powód, a czemu stanowczo i konsekwentnie zaprzeczali przedstawiciele strony pozwanej) lub też w jakiegokolwiek innej formie powiadomił stronę pozwaną o zamiarze przeprowadzania w dniu 03.03.2004r. czynności szacowania strat w związku ze zdarzeniem z dnia 27.02.2004r. i to tylko z wyłącznej winy pozwanej Wspólnoty nikt się na ten wyznaczony termin z jej ramienia nie stawił. Jak wynika także jednoznacznie z treści pisma (...)z dnia 19.06.2006r. (k. 68) powód nie dokonał zgłoszenia mu jako właścicielowi lokalu zaistniałej w dniu 27.02.2004r. szkody mimo, że wcześniej takich zgłoszeń dokonywał. Powód nie zgłaszał także faktu wystąpienia tej szkody do Urzędu Skarbowego (co oczywiście nie było jego obowiązkiem), ani do ubezpieczyciela strony pozwanej (jak ustalono powód sam tego lokalu nie ubezpieczył), choć pozwoliłoby to na potwierdzenie zakresu szkody w podanym przez powoda zakresie. Potwierdzeniem zaistnienia szkody w wysokości dochodzonej pozwem nie jest także wystawiona samodzielnie przez powoda nota księgowa Nr (...)z dnia 03.03.2004r. stwierdzająca „wyksięgowanie towaru handlowego wycofanego ze sprzedaży na skutek zalania (zniszczenia)” na kwotę 18.788,40 zł netto. Abstrahując już bowiem od tego, że jest to jedynie kserokopia, to dysponując nawet oryginałem dokumentu powód winien wykazać, że dokonanie wewnątrzfirmowej operacji finansowej w postaci wyksięgowania towaru miało pokrycie także w innych dokumentach finansowych firmy (np. wcześniejsze dowody zakupu zniszczonego towaru, które pokrywają się z dokładnie taką samą ilością i rodzajem zniszczonego towaru jak wykazane w spisie zniszczonego towaru z dnia 03.03.2004r., wpisy w księgach podatkowych itp.). Brak jest także jakiegokolwiek innej dokumentacji np. w postaci zdjęć, faktur lub dowodów zapłaty za wywieziony towar przez firmę zajmującą się usuwaniem odpadów, co pozwoliłoby Sądowi na ustalenie zakresu i rozmiaru szkody do jakiej doszło w mieniu powoda w związku ze zdarzeniem z dnia 27.02.2004r. Jedyne na marginesie zauważyć trzeba, że choć w czasie wystąpienia awarii w dniu 27.02.2004r. pomiędzy stronami toczyło się przed Sądem Rejonowym w Kędzierzynie – Koźlu postępowanie sądowe w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...)Al. (...) w K.przeciwko K. W.o zapłatę i przywrócenie do stanu poprzedniego (sygnatura akt I C 217/03) to w trakcie procesu K. W.nie zgłaszał przed Sądem zarzutu potrącenia wzajemnych roszczeń. Z roszczeniem o zapłatę kwoty związanej z wystąpieniem szkody z dnia 27.02.2004r. wystąpił dopiero w 2006r. składając do Sądu Rejonowego w Opolu Wydziału Gospodarczego wnioski o zawiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej do próby ugodowej.

Reasumując, zdaniem Sądu powód nie udowodnił, że uzasadnione jest jego żądanie zasądzenia na jego rzecz kwoty 22.921,85 zł wskazanej jako kwota odpowiadająca ilości i cenie towarów papierniczych znajdujących się w zalanym w dniu 27.02.2004r. pomieszczeniu magazynowym lub też jakiegokolwiek innej kwoty stanowiącej wartość zniszczonego towaru. Konsekwencją powyższego jest zatem oddalenie przez Sąd w całości skierowanego przeciwko stronie pozwanej powództwa (por. punkt I wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu (punkt II wyroku) uzasadnia treść art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu, mając na uwadze trudną sytuację materialną i osobistą w jakiej znalazł się powód.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie powołanych przepisów prawa orzeczono jak na wstępie.