Odpowiedzialność za zalanie mieszkania sąsiada

Likwidacja szkód · https://www.pewny.pl/wiedza/szkody/odpowiedzialnosc-za-zalanie-mieszkania-sasiada/



Zalałeś sąsiada i dostałeś wezwanie do zapłaty? Czy musisz płacić? Jakie masz prawa, a jakie obowiązki? Co zrobić, gdy dostałeś wezwanie, a nie masz polisy? Kiedy musisz, a kiedy nie musisz płacić za zalanie sąsiada? Na te i inne pytania otrzymasz odpowiedź w tym artykule.

Tym artykułem chcemy pomóc osobom, które dostały wezwanie za zalanie, a zgodnie z prawem nie powinny za nie płacić. Nie są to wskazówki dla tych, którzy chcą obejść prawo lub uwolnić się od odpowiedzialności, gdy ją ponoszą.

WAŻNE

Sam fakt, że woda leci z Twojego mieszkania, nie musi oznaczać, że to Twoja wina - nawet jeśli się do niej poczuwasz.

Dlaczego ubezpieczyciel sąsiada chce od Ciebie pieniądze?

Reguluje to Kodeks Cywilny Art. 828 – Regres ubezpieczeniowy: *„...z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania...*" To oznacza, że jeśli sąsiad dostał odszkodowanie ze swojej firmy ubezpieczeniowej, to ona ma prawo ściągnąć wypłacone odszkodowanie od sprawcy, jeśli go znajdzie i udowodni mu winę.

W jakich przypadkach odpowiadasz za zalanie, a w jakich nie:

Znowu kłania nam się prawo, a konkretnie Kodeks Cywilny Art. 415. Odpowiedzialność deliktowa – zasada winy: *„Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”.* To oznacza, że odpowiadasz tylko, gdy można Ci wykazać winę. Oto kilka przykładów winy lub jej braku:

- zostawiłeś otwarte krany i przelała się woda - Twoja wina
- stłukłeś akwarium w swoim mieszkaniu i zalałeś sąsiada - Twoja wina
- pękł wężyk doprowadzający wodę - jeśli wężyk był prawidłowo zamontowany i w należytym stanie technicznym, a mimo tego pękł - nie ma Twojej winy. Jeśli był stary zużyty, lub źle zamontowany - jest Twoja wina
- awaria pralki lub zmywarki - jeśli urządzenie było sprawne - nie ma Twojej winy. Jeśli urządzenie wielokrotnie zawodziło i leciała z niego woda, a Ty z tym nic nie zrobiłeś - jest Twoja wina
- wyciek wody z rur odpływowych pod wanną - jeśli odpływ jest sprawny i właściwie zamontowany - nie ma Twojej winy,

Reasumując - nie wszystko, co się dzieje, zależy od Ciebie, dlatego nie za wszystko odpowiadasz na zasadzie winy. Chociaż wydaje się, że ta wina jest oczywista, bo w końcu to twoja rura lub twoja pralka, ale zgodnie z literą prawa nie ma winy. Nie ma, bo ty jako właściciel, nic nie mogłeś zrobić, żeby zapobiec tym zdarzeniom, i twoje zachowanie było prawidłowe i właściwe.

Czy muszę udowadniać swoją niewinność?

Nie - wręcz odwrotnie - to ten, kto chce otrzymać pieniądze (czyli zakład ubezpieczeń sąsiada, lub sam sąsiad, gdy nie miał polisy), musi udowodnić Tobie winę. Reguluje to znowu Kodeks Cywilny Art. 6. Ciężar dowodu: *„Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne”.* To oznacza, że aby móc Cię obciążyć, ubezpieczyciel lub poszkodowany musi Twoją winę wykazać.

Jak ubezpieczyciel lub sąsiad powinien wykazać winę?

Musi wykazać, że albo złamałeś prawo, albo zachowałeś się inaczej, niż większość osób w podobnej, adekwatnej sytuacji. Dokonałeś deliktu, czyli odstępstwa od obowiązującego prawa lub norm, lub po prostu odstępstwa od zdrowego rozsądku, co mogło spowodować odpowiedzialność za zalanie. Nie zachowałeś się zgodnie ze wzorcem należytej staranności. Wzorzec powinien być obiektywny, a nie idealny. Obiektywny – to taki, który bierze pod uwagę oczekiwania społeczne, a nie wyobrażenia poszkodowanego. Czyli musi wykazać, że wężyk był stary lub zmurszały, i na sam widok powinieneś go wymienić, aby uniknąć zalania mieszkania. Albo wykazać, że był źle zamontowany. Albo jakkolwiek wykazać winę. Niektórzy ubezpieczyciele tego nie robią, chociaż powinni.

WAŻNE

Ty, jako oskarżany o winę, wcale nie musisz pomagać nikomu w zbieraniu dowodów, ani mu tego ułatwiać.

Tu włącza się moralność. Jeśli coś zaniedbałeś - przyznaj się i zapłać, ale jeśli wszystko robisz właściwie - to nie ma Twojej winy za zalanie. Sam fakt, że wydarzyło się coś, co wyrządziło jakąś szkodę lub jakąś krzywdę, nie oznacza, że ktoś jest temu winny, czy za to odpowiedzialny. Nawet, jeśli jest czyjaś wina i nawet jeśli obejmuje to polisa, to poszkodowany lub jego ubezpieczyciel musi skutecznie tę winę wykazać.

Zalania sąsiedzkie to najczęstsze szkody wypłacane przez ubezpieczycieli. Jeśli ktoś ma ubezpieczone mieszkanie i zalewa sąsiada, to coraz częściej zakłady ubezpieczeń obejmują to swoją ochroną bez badania winy. To, że doszło do jakiejś szkody lub krzywdzenia, nie oznacza automatycznie, że ktoś ponosi za to winę lub jest odpowiedzialny. Nawet jeśli okazuje się, że ktoś jest winny i miał u ubezpieczyciela polisę, to poszkodowany musi udowodnić tę winę. Coraz

częściej ubezpieczyciele rozszerzają swoją ochronę na przypadki zalewania sąsiadów przez swoich klientów, bez konieczności wykazywania winy. Jak zabezpieczyć się przed ewentualnymi konsekwencjami finansowymi w przypadku zalanego sąsiada?

Jak chronić się przed prawnie nieuzasadnionymi konsekwencjami finansowymi w razie zalania sąsiada?

Możesz otrzymać pismo z pytaniem o przyczynę szkody. Przy odpowiedzi na tego rodzaju pisma należy być bardzo precyzyjnym. To samo zdarzenie można opisać na wiele sposobów. W zależności jak to opiszemy, mogą być tego różne konsekwencje. Przykład? Oto dwa różne opisy tego samego:

1. „Wskutek awarii pralki wyciekła woda"
2. "Woda wyciekła z mojej pralki"

W pierwszym przypadku wyraźnie wskazane jest, że przyczyną jest awaria pralki - za którą co do zasady nie można przypisać nikomu winy (wyjątek stanowi awaria powtarzająca się, której właściciel pralki nie naprawia i dochodzi do kolejnego zalania). W drugim przypadku, opis jest tak ogólny, że niektóre zakłady ubezpieczeń mogą próbować obciążyć właściciela pralki za zalanie.

Jeśli jednak otrzymałeś wezwanie do zapłaty od ubezpieczyciela sprawcy z powodu odpowiedzialności za zalanie - warto zareagować. Odmówić albo zapłacić. Ale powinieneś reagować. Poniżej przykład odpowiedzi na pismo od ubezpieczyciela, w sytuacji gdy on wzywa Ci do odpowiedzialności za zalania mieszkania, a Ty nie poczuwasz się do winy:

> "*W odpowiedzi na otrzymane wezwanie z dnia …. numer sprawy / szkody … odmawiam zapłaty z uwagi na brak mojej winy i odpowiedzialności. Jeśli posiadają państwo dowody mojej winy, to proszę je przedstawić.wraz ze szczegółowym kosztorysem, na który składa się kwota którą Państwo dochodzicie. Jeśli nie potrafią państwo udowodnić mojej winy, proszę o pismo zwrotne z informacją, że odstępują Państwo od roszczenia.*"

Odpowidzialność cywilna w polisie mieszkaniowej

Większość polis mieszkaniowych zawiera ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Takie ubezpieczenie sprawia, że gdy dostaniesz pismo od ubezpieczyciela poszkodowanego - resztę

załatwi Twój ubezpieczciel. Warto mieć taką polisę, aby nie musieć walczyć z pismami i z zarzutami o winę.

Podsumowanie

Każda sytuacja jest inna. Jeden niuans może świadczyć o winie lub jej braku. Prawo nie jest zero-jedynkowe, więc w sytaucjach spornych warto poradzić się u prawnika.

1. Jeśli dostałeś pismo lub wezwanie - reaguj. Bądź uczciwy, ale nie naiwny
2. Jeśli masz mieszkanie - ubezpiecz. Możesz to zrobić z nami - TUTAJ

Zbiór najważniejszych podstaw prawnych, mających zastosowanie przy zalaniach sąsiedzkich

- Kodeks Cywilny Art. 415. Odpowiedzialność deliktowa – zasada winy: *„Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”.*
- Kodeks Cywilny Art. 6. Ciężar dowodu: *„Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne”.*
- Kodeks Cywilny Art. 828 – Regres ubezpieczeniowy: *„Jeżeli nie umówiono się inaczej, z dniem zapłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania. Jeżeli zakład pokrył tylko część szkody, ubezpieczającemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem ubezpieczyciela.”*

Druki do pobrania

- Wniosek o dopłatę odszkodowania – TUTAJ
- Odwołanie od decyzji odmownej – TUTAJ

Oświadczenia przy zalaniach

- Oświadczenie o zalaniu – TUTAJ

- Odpowiedź na wezwanie do zapłaty za zalanie – TUTAJ
- Twoja odmowa zapłaty za zalanie – TUTAJ

Interesujące? Udostępnij!