Zalanie mieszkania – 4 perspektywy

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



Zalanie mieszkania to jedna z najczęstszych przyczyn wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe z polis mieszkaniowych. Wypłata odszkodowania jest uzależniona od kilku elementów:

- kto kogo zalał,
- jaka jest przyczyna,
- czy i kto posiada polisę,
- jaki jest zakres ubezpieczenia na polisie,
- inne czynniki.

Najważniejsze podstawy prawne 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.*"

Najczęstsze przyczyny zalań sąsiedzkich to:

- pęknięty wężyk doprowadzający wodę do baterii lub zbiorników w toaletach,
- rozszczelnienie układów odprowadzających wodę z umywalek, wanien, pryszniców, pralek, zmywarek itp.,
- Przelana woda z wanny, umywalki lub zlewozmywaka,
- Awaria sprzętu domowego np. pralki lub zmywarki,
- Pęknięte akwarium,
- Inne.

Zalania w skrócie – zasady ogólne:

Mam swoją polisę

- Jeżeli zalałeś swoje mieszkanie i posiadasz polisę od zalania – otrzymasz odszkodowanie od swojego ubezpieczyciela.
- Jeżeli zalałeś sąsiada i masz polisę mieszkaniową z OC (odpowiedzialnością cywilną) – sąsiad otrzyma odszkodowanie z Twojej lub swojej polisy. Musi wybrać, z której, bo z dwóch na raz nie może korzystać.
- Jeżeli Twoje mieszkanie zostało zalane przez kogoś innego i posiadasz polisę od zalania – otrzymasz odszkodowanie albo ze swojej firmy ubezpieczeniowej, albo z polisy sąsiada. Z obu nie możesz.

Nie mam swojej polisy

- Jeżeli sam zalałeś swoje mieszkanie – nie otrzymasz odszkodowania od nikogo.
- Jeżeli zalałeś sąsiada ze swojej winy – musisz mu zwrócić pieniądze za zalanie. Jeśli sąsiad ma swoją polisę i otrzyma odszkodowanie, niestety będziesz musiał je zwrócić firmie ubezpieczeniowej. Są jednak wyjątki o któych czytaj TUTAJ

- Jeżeli Twoje mieszkanie zostało zalane przez kogoś innego – Ty masz prawo do otrzymania odszkodowania od sprawcy. Jeśli sprawca posiada ubezpieczenie z OC – otrzymasz odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej sprawcy. Jeśli sprawca nie posiada polisy - musi Ci zapłacić odszkodowanie, jak tego nie zrobi - możesz iść do sądu.

Zalanie sąsiedzkie kto zgłasza szkodę?

Co do zasady ten, kto ma dostać odszkodowanie - czyli poszkodowany. Szkodę oczywiście może zgłosić sprawca, ale to zazwyczaj wydłuża proces. Oczywiście każda sytuacja jest inna i czasami szczegóły decydują o wypłacie odszkodowania. Prześledźmy różne przykłady i przypadki.

Perspektywa nr 1: zalałem sąsiada, nie mam ubezpieczenia

Ustal i usuń przyczynę szkody. W większości przypadków będziesz musiał pokryć straty, ale nie zawsze. Jest kilka opcji, które Cię z tego zwalniają. Sprawdź, czy możesz z nich skorzystać.

Sąsiad nie posiada ubezpieczenia

Ma prawo żądać od Ciebie naprawienia szkody, ale pod warunkiem, że udowodni Tobie winę. Sam fakt, że zalane jest mieszkanie pod Twoim mieszkaniem, nie jest jeszcze dowodem Twojej winy. Przykładem jest awaria sprzętu AGD z winy producenta lub pęknięty wężyk, który jest nowy i właściwie zamontowany. Zalanie pochodzi z Twojego mieszkania, ale Ty nie ponosisz za nie winy. Możesz czuć się za to odpowiedzialny, ale zgodnie z prawem - nie masz obowiązku za to płacić. Prawo i emocje - to dwie czasem rozbieżne perspektywy. Myślenie w kategoriach dobrych stosunków sąsiedzkich - to dobry odruch. Gdy jesteś winny zalania - szkodę możesz naprawić osobiście lub zlecając ją firmie zewnętrznej. Możesz też zapłacić określoną kwotę sąsiadowi. To Twój sąsiad ma prawo zdecydować, w jakiej formie masz szkodę naprawić. Ostatecznie najlepiej jest się dogadać co do formy zrekompensowania jego strat. Jeżeli Ty jednak odmówisz współpracy, to sąsiad może oddać sprawę do sądu. W przypadku, gdy sąd wyda wyrok i nakaże Ci zapłacić za skutki zalania, czekają Ciebie dodatkowe koszty postępowania sądowego. Gdy pomimo wyroku nie zapłacisz, sąsiad może oddać sprawę do komornika.

Sąsiad posiada polisę od zalania

Otrzyma odszkodowanie od swojego ubezpieczyciela, a on będzie miał prawo do regresu (Art. 828 KC), ale pod warunkiem, że udowodni Tobie winę. I tu wyłania się pierwsza furtka, która może Cię uratować. Niektórzy ludzie poczuwają się do odpowiedzialności, chociaż zgodnie z prawem nie są odpowiedzialni za zdarzenie. Przykładem jest awaria sprzętu AGD z winy producenta lub pęknięty wężyk, który jest nowy i właściwie zamontowany. Następnym elementem, który może Cię zwolnić

od odpowiedzialności jest brak udowodnienia Twojej winy. Pamiętaj, nie musisz pomagać ubezpieczycielowi w poszukiwaniu sprawcy szkody. Bądź zawsze uczciwy, ale nigdy nie bądź naiwny. Sam fakt, że zalane jest mieszkanie pod Twoim mieszkaniem, nie jest jeszcze dowodem Twojej winy. Oświadczenie poszkodowanego o tym, że zalanie pochodzi z Twojego mieszkania też nie jest dowodem Twojej winy. Bywają przypadki, że zalanie mieszkania pod Twoim mieszkaniem, pochodzi z innego niż Twoje mieszkanie lub np. z pionu wodociągowo - kanalizacyjnego. Co może być dowodem Twojej winy?:

- Twoje **pisemne oświadczenie** z precyzyjnym opisem przyczyny zalania. Nie masz obowiązku wypełniania i podpisywania oświadczenia nadesłanego od firmy ubezpieczeniowej.
- Protokół oględzin Twojego mieszkania sporządzony przez likwidatora z firmy ubezpieczeniowej - nie masz obowiązku wpuszczać do domu likwidatora szkód z firmy ubezpieczeniowej sąsiada.
- Protokół oględzin Twojego mieszkania sporządzony przez administratora budynku (zarządca, właściciel, spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa), z precyzyjnym wskazaniem przyczyny zalania. Wskazanie przyczyny zalania jest czymś innym niż wskazanie winnego - tu zalecam czujność
- Inne dokumenty i oświadczenia - w zależności od rodzaju zalania.

Firmy ubezpieczeniowe często idą na skróty i wysyłają wezwanie do zapłaty, bez załączania dowodu winy. Zgodnie z KC to firma ubezpieczeniowa jest zobowiązana do udowodnienia Ci winy. Ty nie musisz udowadniać swojej niewinności. Jeżeli otrzymasz wezwanie, sprawdź czy jest ono zasadne i kompletne i wezwij zakład ubezpieczeń do przekazania Ci kopii aktu szkody oraz dowodu Twojej winy. Zdarza się, że kwota wypłaconego odszkodowania jest zbyt wysoka. Pobierz wzór pisma, którym odmówisz zapłaty, gdy wiesz, że nie ma dowodu Twojej winy - TUTAJ.

Pamiętaj - nie za wszystkie zalania musisz płacić, jeśli przyjmujesz winę na siebie - rób to tylko w sytuacjach, gdy jesteś tego absolutnie pewny. Więcej na ten temat piszemy TUTAJ

Nasze rekomendacja:

- Bądź zawsze uczciwy i odpowiedzialny za swoje czyny, ale nie bądź naiwny.
- Na przyszłość kup sobie polisę już za 14 zł miesięcznie.

Perspektywa nr 2: zalałem sąsiada i mam swoją polisę

Ustal i usuń przyczynę szkody. W większości przypadków Twoja firma ubezpieczeniowa zapłaci za szkody u sąsiada, ale nie zawsze. Jest kilka sytuacji w których Twoja polisa nie zadziała. Twój sąsiad nie otrzyma odszkodowania, mimo że posiadasz polisę, gdy:

- Nie ma Twojej winy za zdarzenie. Aby być w dobrych stosunkach sąsiedzkich, czasami możesz poczuwać się do winy, chociaż zgodnie z prawem nie jesteś odpowiedzialni za zalanie. Przykładem jest awaria sprzętu AGD z winy producenta lub pęknięty wężyk, który jest nowy i właściwie zamontowany. Niektóre firmy płacą jednak odszkodowania w takich sytuacjach bez dowodu winy, ale nie wszystkie.
- Twoja polisa nie zawiera ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Taka sytuacja ma czasami miejsce, gdy masz polisę z cesją do banku w celu zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Niektóre polisy są "gołe" i nie zawierają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
- Wyrządziłeś szkodę pod wpływem alkoholu lub innych środków działających podobnie.
- Wyrządziłeś szkodę specjalnie.
- Wyczerpała się już suma ubezpieczenia.
- Inne przypadki określone w warunkach ubezpieczenia.

Jeżeli sąsiad nie posiada ubezpieczenia - to ma prawo żądać od Ciebie naprawienia szkody w postaci odszkodowania. Przekaż sąsiadowi swoje pisemne oświadczenie z precyzyjnym opisem przyczyny zalania oraz z nazwą zakładu ubezpieczeń i numerem Twojej polisy.

Jeżeli sąsiad ma polisę od zalania to mamy kilka możliwości:

- Twój poszkodowany sąsiad zgłosi zdarzenie u swojego ubezpieczyciela. Ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie. W przypadku, gdy jest Twoja wina - ubezpieczyciel sąsiada zwróci się do Ciebie lub do Twojego ubezpieczyciela z regresem.
- Twój poszkodowany sąsiad zgłosi zdarzenie w Twojej firmie ubezpieczeniowej. Twój ubezpieczyciel wypłaci sąsiadowi odszkodowanie i na tym sprawa się kończy. Twoja składka za ubezpieczenie może przy następnej polisie być nieco wyższa.
- Twój poszkodowany sąsiad zgłosi zdarzenie w obu firmach. Otrzyma dwa odszkodowania, które w sumie nie mogą przekroczyć wartości szkody. Gdy przekroczą - sąsiad będzie zobowiązany do zwrotu nadwyżki.

Pamiętaj: nie za wszystkie zalania jesteś odpowiedzialny, jeśli przyjmujesz winę na siebie - rób to tylko w sytuacjach, gdy jesteś tego absolutnie pewny, Bądź zawsze uczciwy i odpowiedzialny za swoje czyny, ale nie bądź naiwny.

Perspektywa nr 3: sąsiad mnie zalał - nie mam ubezpieczenia

W tym przypadku możesz liczyć tylko na pieniądze od sąsiada lub jego firmy ubezpieczeniowej, ale też nie zawsze. Są sytuacje, w których woda pochodzi z mieszkania Twojego sąsiada na górze, ale

on nie ponosi winy za to zalanie. Sam fakt, że woda pochodzi z mieszkania Twojego sąsiada, nie jest jeszcze dowodem jego winy. Przykładem jest awaria sprzętu AGD z winy producenta lub pęknięty wężyk, który jest nowy i właściwie zamontowany. To na Tobie spoczywa obowiązek udowodnienia winy sąsiada.

Sąsiad nie ma polisy

Zaproś sąsiada do domu i pokaż mu skutki zalania. Ustalcie i usuńcie przyczynę szkody. Zgodnie z prawem, gdy udowodnisz winę sąsiadowi, on ma obowiązek zapłacić Ci odszkodowanie z własnych pieniędzy. Przekaż sąsiadowi **druk pisemnego oświadczenie** z precyzyjnym opisem przyczyny zalania. Niech go wypełni i podpisze. To będzie dla Ciebie podstawa do roszczeń. Jeżeli Twój sąsiad nie chce niczego podpisać, możesz zalanie zgłosić do administratora budynku. W zależności od sytuacji, administrator może sporządzić protokół, w którym wskaże przyczynę zdarzenia. Pamiętaj, administrator nie ma obowiązku sporządzania protokołów w przypadku zalań sąsiedzkich. W ostateczności, jeżeli nic nie zadziała - możesz pozwać sąsiada do sądu o zapłatę odszkodowania. Pamiętaj, że musisz mieć dowód jego winy.

Sąsiad ma polisę

Zaproś sąsiada do domu i pokaż mu skutki zalania. Ustalcie i usuńcie przyczynę szkody. Zgodnie z prawem, gdy udowodnisz winę sąsiadowi, możesz zgłosić w jego firmie ubezpieczeniowej szkodę. Pamiętaj, że musisz mieć dowód jego winy. Niektóre firmy płacą jednak odszkodowania w takich sytuacjach bez dowodu winy, ale nie wszystkie. Tu musisz sprawdzić. Masz szczęście, że sąsiad miał polisę i był winny tego zalania. Pamiętaj, nie za wszystkie zalania Twój sąsiad ponosi odpowiedzialność, a co za tym idzie - nie zawsze możesz liczyć na jego polisę. Dzisiaj ma polisę, jutro może nie mieć - więc najlepiej wykupić własną polisę - już od 14 zł miesięcznie.

Perspektywa nr 4: sąsiad mnie zalał - mam swoją polisę

Są sytuacje, w których woda pochodzi z mieszkania Twojego sąsiada na górze, ale on nie ponosi winy za to zalanie. Sam fakt, że woda pochodzi z mieszkania na górze, nie jest jeszcze dowodem jego winy. Przykładem jest awaria sprzętu AGD z winy producenta lub pęknięty wężyk, który jest nowy i właściwie zamontowany. To na Tobie spoczywa obowiązek udowodnienia winy sąsiada, ale też nie musisz tego robić.

Sąsiad nie ma polisy

Zaproś sąsiada do domu i pokaż mu skutki zalania. Ustalcie i usuńcie przyczynę szkody. Zgłoś zalanie w swojej firmie ubezpieczeniowej lub dogadaj się z sąsiadem. Pamiętaj - nie możesz wziąć

odszkodowania ze swojej firmy i od sąsiada. Twoja firma ubezpieczeniowa, po wypłacie odszkodowania, ma prawo do zwrotu tego odszkodowania od sprawcy zdarzenia .

Sąsiad ma polisę

To jest najlepsza opcja. Zaproś sąsiada do domu i pokaż mu skutki zalania. Ustalcie i usuńcie przyczynę szkody. Zdecyduj z której polisy zgłaszasz szkodę: ze swojej czy sprawcy, bo z obu nie możesz. Co jest lepiej zrobić? To zależy. Twoja firma ubezpieczeniowa może zwiększyć Ci składkę w przyszłym roku. Aby zgłosić zdarzenie z jego ubezpieczenia daj mu do wypisania **druk oświadczenia o zalania**.

Nasza rekomendacja:

- Jeżeli jeszcze nie masz swojej polisy, to sobie kup. To koszt raptem 14 zł miesięcznie, a suma ubezpieczenia w OC wynosi aż 200 000 zł.
- Jeżeli masz swoją polisę - sprawdź jej zakres.
- Zawsze bądź uczciwy, nigdy naiwny.

Dostałem wezwanie do zapłaty za zalanie i mam polisę

Jeżeli posiadasz polisę z opcją odpowiedzialności cywilnej i uznajesz swoją winę za zalanie - możesz być spokojny. Twoja firma ubezpieczeniowa pokryje ten regres. Musisz jednak odpisać nadawcy i przekazać informację, że posiadasz ubezpieczenie. Podaj nazwę firmy ubezpieczeniowej i numer swojej polisy. Zwróć uwagę na datę zalania i podaj właściwy numer polisy. Firmy ubezpieczeniowe potrafią wysyłać regresy nawet po kilku latach po zdarzeniu. Jeżeli masz wątpliwości co do faktu zaistnienia zdarzenia lub rozmiaru szkody - napisz to w piśmie. Wzór takiego pisma możesz pobrać TUTAJ.

Dostałem wezwanie do zapłaty za zalanie i nie mam polisy

Jeżeli nie posiadasz polisy - w większości przypadków będziesz musiał pokryć straty, ale nie zawsze. Jest kilka opcji, które Cię z tego zwalniają. Sprawdź czy możesz z nich skorzystać:

Ubezpieczyciel ma prawo do regresu - zwrotu od Ciebie odszkodowania, które wypłacił poszkodowanemu (Art. 828 KC), ale pod warunkiem, że udowodni Tobie winę. I tu wyłania się pierwsza furtka, która może Cię uratować. Niektórzy ludzie poczuwają się do odpowiedzialności, chociaż zgodnie z prawem nie są odpowiedzialni za zdarzenie. Przykładem jest awaria sprzętu AGD z winy producenta lub pęknięty wężyk, który jest nowy i właściwie zamontowany. Następnym elementem, który może Cię zwolnić od odpowiedzialności jest brak udowodnienia Twojej winy.

Pamiętaj, nie musisz pomagać ubezpieczycielowi w poszukiwaniu sprawcy szkody. Bądź zawsze uczciwy, ale nigdy nie bądź naiwny. Sam fakt, że zalane jest mieszkanie pod Twoim mieszkaniem, nie jest jeszcze dowodem Twojej winy. Oświadczenie poszkodowanego o tym, że zalanie pochodzi z Twojego mieszkania też nie jest dowodem Twojej winy. Bywają przypadki, że zalanie mieszkania pod Twoim mieszkaniem, pochodzi z innego niż Twoje mieszkanie lub np. z pionu wodno-kanalizacyjnego. Co może być dowodem Twojej winy?:

- Twoje **pisemne oświadczenie** z precyzyjnym opisem przyczyny zalania. Nie masz obowiązku wypełniania i podpisywania oświadczenia nadesłanego od firmy ubezpieczeniowej.
- Protokół oględzin Twojego mieszkania sporządzony przez likwidatora z firmy ubezpieczeniowej - nie masz obowiązku wpuszczać do domu likwidatora szkód z firmy ubezpieczeniowej sąsiada.
- Protokół oględzin Twojego mieszkania sporządzony przez administratora budynku (zarządca, właściciel, spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa), z precyzyjnym wskazaniem przyczyny zalania. Wskazanie przyczyny zalania jest czymś innym niż wskazanie winnego - tu zalecam czujność.
- Inne dokumenty i oświadczenia - w zależności od rodzaju zalania.

Firmy ubezpieczeniowe często idą na skróty i wysyłają wezwanie do zapłaty, bez załączania dowodu winy. Zgodnie z KC to firma ubezpieczeniowa jest zobowiązana do udowodnienia Ci winy. Ty nie musisz udowadniać swojej niewinności. Jeżeli otrzymasz wezwanie sprawdź, czy jest ono zasadne i kompletne, i wezwij zakład ubezpieczeń do przekazania Ci kopii aktu szkody oraz dowodu Twojej winy. Zdarza się, że kwota wypłaconego odszkodowania jest zbyt wysoka. Więcej na ten temat piszemy TUTAJ. Pobierz wzór pisma, którym odmówisz zapłaty, gdy wiesz, że nie ma dowodu Twojej winy - TUTAJ.

Pamiętaj - Nie za wszystkie zalania musisz płacić, jeśli przyjmujesz winę na siebie - rób to tylko w sytuacjach, gdy jesteś tego absolutnie pewny.

Nasze rekomendacja:

- Bądź zawsze uczciwy i odpowiedzialny za swoje czyny, ale nie bądź naiwny.
- Na przyszłość kup sobie polisę już za 14 zł miesięcznie.

Interesujące? Udostępnij!