

Sygn. akt V Ca 489/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - ***SSO Piotr Wojtysiak (spr.)***

Sędziowie ***SO Zbigniew Podedworny***

SO Beata Gutkowska

Protokolant ***sekr. sądowy Marta Szczęśna***

po rozpoznaniu w dniu **13 czerwca 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O. i M. O.

przeciwko (...) sp.z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 4 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 506/10

1. oddała apelację;

2. zasądza od A. O. i M. O. solidarnie na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 489/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2010 r. A. O. i M. O. wnieśli o zasądzenie od (...) Sp. z o. o. kwotę 41 078 zł z tytułu przysługującego w ramach rękojmi żądania obniżenia ceny z powodu wad sprzedanego lokalu mieszkalnego wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2010 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kwoty 2 000 zł z tytułu odszkodowania za mienie zniszczone podczas zalania komórek lokatorskich wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew, pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2012 r. strony postępowania podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 04 grudnia 2012 roku wydanym w sprawie I C 506/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie:

- 1) zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. na rzecz A. G.-O. i M. O. solidarnie kwotę 500,00zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 marca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 2) zasądził od (...) Sp. z o.o. na rzecz A. O. i M. O. solidarnie kwotę 1000,00zł z odsetkami od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za mienie zniszczone w wyniku zalania komórek lokatorskich,
- 3) w pozostałym zakresie powództwo oddalił,
- 4) zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 2.417,00zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
- 5) nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa-Kasa Sądu rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 2 206,24zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wpłaconych tymczasowo z sum Skarbu Państwa

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny i prawny:

A. O. oraz M. O. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależą dwie komórki (...) i (...). Ww. lokal mieszkalny został zakupiony przez A. O. i M. O. od inwestora w budowie budynku przy ul. (...) w W., (...) Sp. z o.o. w dniu 11 lipca 2008 r.

Przedmiotowe komórki były zalewane. M. O. dowiedział się pierwszy raz o zalaniu komórki z protokołu administracji budynku w czerwcu 2009 roku protokół został włożony do skrzynki. W dniu 15 lipca 2009 r. zostało stwierdzone kolejne zalanie komórek przynależnych do lokalu mieszkalnego nr (...). W południowo - wschodnim narożniku widoczne były zarysowania stropu, przez które w dniu oględzin dostawała się woda deszczowa. W komórce doszło do zamknięcia wszystkich znajdujących się rzeczy. W 2010 r. były podejmowane próby naprawy usterek, prace wykonywane były chaotycznie, w niektórych miejscach udało się zahamować przeciek, w większości jednak dalej występował problem. Przeciekanie występowało podczas opadów deszczu. Inwestor nie przedstawił harmonogramu prac, administrator nie brał udziału w ich odbiorze. W 2009 r. wykonawca dostał wezwanie od inwestora, który został poinformowany przez właściciela lokalu. Usunięte zostały wtedy przez wykonawcę wady związane z opustem. W 2010 r. nastąpiło kolejne zgłoszenie przecieków. Wykonawca stwierdził wtedy zaleganie pokrywy śnieżnej. Z przedmiotowych komórek nie można było w pełni korzystać kiedy były zalane. Przedmioty znajdujące się w komórce uległy zniszczeniu. W komórce przechowywane były komoda, cztery krzesła ze skórzanymi siedziskami, cztery krzesła do stołu góralskiego, leżaki i szafki kuchenne. Meble te uległy spleśnieniu i zostały wyrzucone lub spalone. W komórce można było przechowywać jednak rzeczy nie ulegające pleśnieniu. Przechowywane w niej były słoiki opony i kosiarki do wywiezienia na działkę. Większość zniszczonych rzeczy przedstawiała wartość sentymentalną, ich wartość wynosiła 1000 zł. W komórkach znajdowała się pleśń, a po większych opadach powiększa się wilgoć lub występowały zacieki.

W czasie dokonania wizji przez biegłego sądowego w dniu 10 stycznia 2012 r. nie występowało zalewanie komórki, gdyż w trakcie sporządzania opinii była pora sucha. Na występowanie wady nie mogły mieć wpływu prace wykonywane na tarasach. Bezpośrednio nad komórką znajduje się komora śmietnikowa, a tarasy nie mają kontaktu z pomieszczeniami przedmiotowej komórki. Również rozmontowanie urządzeń wentylacyjnych w garażu przez wspólnotę nie miało wpływu na występowanie wady. Na powstawanie zacieków wpływ ma nieprawidłowe położenie kostki w komorze śmietnikowej. Kostka ułożona jest ze spadkiem do budynku i przy obmyciu wodą woda może zbierać się przy ścianie budynku. W/w prace naprawcze wykonywane były natomiast w innym miejscu. Przedmiotowa wada jest wadą usuwalną. Koszt niezbędnych napraw wynosi 500 zł.

W dniu 5 lipca 2009 r. państwo O. wystosowali do (...) Sp. z o.o. wezwanie do usunięcia usterek technicznych w komórce lokatorskiej P 30 oraz na miejscach postojowych. Ponowne wezwanie wystosowane zostało w dniu 3 sierpnia 2009 r. Pismem z dnia 23 lutego 2010 r. (...) Sp. z o.o. wezwane zostały do zapłaty 41 078 zł oraz kwoty 2000 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy, których autentyczności strony w toku postępowania nie kwestionowały. Sąd również nie znalazł z urzędu podstaw, aby odmówić im mocy dowodowej, w związku z czym poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne. Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się również na zeznaniach świadków. Sąd uznał za wiarygodne zeznania A. G., R. W. i K. W.. Zeznania tych świadków były spójne niesprzeczne z innymi dowodami zgromadzonymi w niniejszej sprawie. Są przyznał również walor wiarygodności zeznaniom W. O. i J. O.. Sąd wziął pod uwagę to, że świadkowie ci są synami powodów, jednak ocenił ich zeznania jako wiarygodne,

W ocenie Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, co do kwoty 500 zł z tytułu obniżenia ceny w ramach rękojmi oraz kwoty 1000 zł tytułem odszkodowania za zniszczone przedmioty. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż podstawą żądania zasądzenia kwoty z wynikającej z obniżenia ceny, w ramach wykonania przez powoda praw przysługujących mu z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy był art. 560 kc. w zw. z art. 556 kc. Zgodnie z art. 556 kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego za wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony lub wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których zapewnił kupującego lub została wydana kupującemu w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne rzeczy). Wystąpienie wady fizycznej uprawnia kupującego do skorzystania z praw przyznanych mu w art. 560 kc. Stosownie do powołanego przepisu, jeżeli rzecz ma wady kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniana przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Zgodnie z § 3 przywołanego przepisu jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wartości od wad pozostaje do wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Mając ww. przepisy na uwadze Sąd meriti stwierdził, że pozwany udowodnił swoje roszczenie co do zasady albowiem w komórkach przynależące do lokalu mieszkalnego powodów występowały wady obniżające ich wartość i użyteczność. Komórki te były zalewane, panowała w nich wilgoć i pleśń. Przechowywane w niej przedmioty ulegające pleśnieniu zostały zniszczone. Ze względu na to komórka nie nadawała się do przechowywania takich przedmiotów. Jest jednak wykorzystywana do przechowywania innych rzeczy. Powodowe trzymają w niej słoiki oraz opony. W chwili dokonywania przez biegłego wizji oraz sporządzania opinii wada ta nie była widoczna ze względu na długotrwałą porę sucha.

Sąd wskazał, iż odpowiedzialność za wady tych komórek jako sprzedawca, zgodnie z art. 560 kc ponosi pozwany (...) Sp. z o.o. W związku z zaistnieniem przesłanek z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, powodowie w niniejszej sprawie byli uprawnieni do wystąpienia z roszczeniem o obniżenie ceny rzeczy sprzedanej. Jednocześnie Sąd I instancji podkreślił, że wady te nie zostały niezwłocznie usunięte przez stronę pozwaną. Z opinii biegłego wynikało, że prace naprawcze wykonywane były w innym miejscu, niż to, w którym znajduje się przyczyna przeciekania wody. Nie mogły one zatem spowodować usunięcia wady. Sąd również wskazał, że przeciekanie wody w komórkach przynależących do lokalu mieszkalnego powodów nie było spowodowane pracami wykonywanymi na tarasach, gdyż taras nie sąsiadowały z pomieszczeniami komórek. Do zalań nie przyczyniło się również wyłączenie przez wspólnotę mieszkaniową wentylacji w garażu. Przyczyną zalań było niewłaściwe ułożenie kostki w komorze śmietnikowej, ze spadkiem do budynku, co powodowało zbieranie się wody przy ścianie budynku. Komora śmietnikowa znajdowała się bezpośrednio nad komórkami państwa O..

Sąd Rejonowy zaznaczył, że powodowie byli zobowiązani do wykazania odpowiedzialności strony nie tylko co do zasady. Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, wynikającym z art. 6 kc, powodowie byli zobowiązani do wykazania wszystkich okoliczności uzasadniających ich roszczenie, w tym jego wysokości. Sąd I instancji wskazał, że powodowie

wskazali, że domagają się obniżenia ceny o 41 078 zł, zatem o całą wartość komórek wskazaną w aktach notarialnych i zwrotu tej kwoty. Powodowie zdaniem Sądu przyjęli, że komórki stały się bezużyteczne i ich wartość wynosi - 0 zł.

Mając to na uwadze Sąd I instancji podniósł, że powodowie w pewnym zakresie wykorzystują przedmiotowe komórki, co przyznał sam powód. Ponadto powodowie nie wykazali żadnej inicjatywy dowodowej zmierzającej ku udowodnieniu wartości zalewanych komórek i w konsekwencji wysokości zgłoszonego w pozwie żądania. W takiej sytuacji Sąd Rejonowy opierając się o zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy uznał, że wartość komórek w skutek istniejącej wady uległa zmniejszeniu o 500 zł, tj. o koszt napraw niezbędnych do przywrócenia pełnej użyteczności komórek.

Zdaniem Sądu meriti wartość komórek z uwzględnieniem istniejących wad stanowiła różnicę między wartością niewadliwych komórek a kosztami niezbędnymi do dokonania niezbędnych napraw. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego z przynależnymi do niego komórkami podlega zatem obniżeniu o 500 zł. Wobec tego, że cena została już zapłacona przez kupującego, Sąd Rejonowy zasądził kwotę 500 zł od pozwanej spółki na rzecz powodów. Roszczenie zgłoszone przez powodów, w zakresie przenoszącym kwotę 500 zł w ocenie Sądu I instancji podlegało oddaleniu, jako nieudowodnione. Sąd ten uznał również, że pozwany odpowiada wobec powodów z tytułu odszkodowania za zniszczone w wyniku zalania rzeczy.

Sąd Rejonowy wskazując na art. 566 kc, zaznaczył, że jeżeli z powodu wady rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek wady, chyba, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedający nie ponosi odpowiedzialności. W rozpoznawanej sprawie szkoda w postaci zniszczenia przedmiotów znajdujących się w komórce, nastąpiła w wyniku zalania tejże komórki. Przyczyną zalewania było niewłaściwie ułożeniu kostki w komorze śmietnikowej. Pozwany jako sprzedawca oraz inwestor w budowie przedmiotowego budynku ponosi za te okoliczności odpowiedzialność.

Nadto Sąd I instancji podkreślił, że pozwany wybierał generalnego wykonawcę umowy o roboty budowlane oraz musiał dokonać odbioru budynku. W związku z tym, Sąd meriti przyjął, że ponosi on odpowiedzialność za okoliczność będącą przyczyną szkody. Sąd dodał również, iż w komórce znajdowały się komoda, cztery krzesła ze skórzanymi siedziskami, cztery krzesła do stołu góralskiego, leżaki i szafki kuchenne, co zostało ustalone w oparciu o zgodne zeznania M. O., W. O. i J. O.. W skutek zalania meble te spleśniały, w związku z czym zostały wyrzucone lub spalone. Wartość wskazanych mebli wynosiła 1000 zł, co przyznał również powód.

W związku z powyższy Sąd Rejonowy uznał, że wysokość poniesionej szkody odpowiadała wartości zniszczonych mebli i wynosiła 1000 zł.

W konsekwencji Sąd I instancji zasądził od pozwanej spółki na rzecz powodów kwotę 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1000 zł ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty jednocześnie wskazując, iż podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 kc.

Sąd Rejonowy wskazał również na art. 476 kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik dopuszcza się zwłoki, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Wobec tego, że pismem z dnia 23 lutego 2010 r. (...) Sp. z o.o. wezwane zostały do zapłaty 41 078 zł oraz kwoty 2000 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma Sąd meriti zasądził o odsetek zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd I instancji orzekł o kosztach na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego złożyła strona powodowa. Powyższe orzeczenie zaskarżyła w części oddalającej powództwo ponad kwotę 500,00 zł, tj. o kwotę 40.578,00 zł w ramach żądania obniżenia ceny z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej oraz w części dotyczącej orzeczenia o kosztach procesu.

Apelujący rozstrzygnięciu Sadu Rejonowemu zarzucili:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c., w będącym podstawą orzekania stanie faktycznym, polegające na uznaniu przez Sąd, że wysokość roszczenia ustalona jest na poziomie kosztów usunięcia wady, a nie w sposób określony w art. 560 § 3 k.c., tj. przez stosunkowe obniżenie wartości rzeczy wadliwej wobec rzeczy wolnej od wad;

2) naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na jego wynik, tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że strona powodowa nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia wartości zalewanych komórek, podczas gdy strona powodowa korzystając z instytucji art. 560 § 3 k.c. i żądając obniżenia ceny z powodu wad rzeczy sprzedanej, którego istotą jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń, na skutek czego dotychczasowa cena lokalu przestaje obowiązywać a cenę należy ustalić na nowo, przedstawiła w toku procesu sposób stosunkowego obniżenia wartości rzeczy wolnej od wad (lokalu) do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad;

3) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 98 § 1 k.p.c. obciążenie powodów kosztami procesu z pominięciem zastosowania art. 102 k.p.c. co spowodowało niewłaściwe rozdzielenie kosztów procesu, którego w żaden sposób nie usprawiedliwiały okoliczności oraz charakter sprawy, a przede wszystkim względy słuszności ewentualnie naruszenie prawa procesowego, tj. art. 100 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, co spowodowało niewłaściwe rozdzielenie kosztów procesu, którego w żaden sposób nie usprawiedliwiały okoliczności oraz charakter sprawy, a przede wszystkim względy słuszności.

Mając powyższe okoliczności na uwadze powodowie wnieśli o uwzględnienie apelacji i zmianę zaskarżonego w części zaskarżanej wyroku zgodnie z żądaniem pozwu, obciążenie pozwanej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, za obie instancje oraz ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd Rejonowy.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwany wniósł o jej nieuwzględnienie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu. Stanowisko strony powodowej sprowadza się w istocie do polemiki z tezami Sądu Rejonowego, nie wykazuje zaś ewentualnych błędów, jakich Sąd ten miał się dopuścić ferując kwestionowany wyrok.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd II instancji w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Rejonowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił prawidłowo okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaofiarowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując zaś oceny tak zebranego materiału dowodowego, Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 kpc., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Jednocześnie na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd I instancji wywiódł co do zasady trafne wnioski, znajdujące swoje uzasadnienie w powołanych przepisach prawa.

Polemika powodów, nie chcąc uznać obciążającego ich niedostatku materiału dowodowego sprawy, nie może odnieść rezultatu, gdy nie mieści się w zakresie postawionego zarzutu.

Skarżący w niniejszej sprawie koncentrując swoje spostrzeżenia na tym, iż komórki - po zalaniu wodą - nie przedstawiają żadnej wartości są o tyle nie trafne, gdyż jak wynika z zeznań świadków powodowie korzystają z nich, w prawdzie w mniejszym stopniu jednakże w tym stanie rzeczy nie można stwierdzić, iż wartość ich równa się zeru. Rację można by było przyznać apelującym tylko wtedy jeżeli komórki nie nadawały by się w ogóle do użycia a ich naprawa nie odniosła by oczekiwanego efektu. Nadto skarżący nie wskazali zgodnie z art. 560 § 3 kc. sposobu stosunkowego

obniżenia wartości rzeczy wadliwej wobec rzeczy wolnej od wad wobec czego sąd nie był z urzędu zobowiązany do jej ustalenia.

Koniecznym jawi się odnotowanie w tym miejscu, iż materialnoprawny ciężar dowodu reguluje norma płynąca z treści art. 6 k.c. W świetle dyspozycji tego przepisu - powód dochodząc roszczeń stanowiących podstawę niniejszego powództwa związany jest ciężarem udowodnienia okoliczności uzasadniających żądanie oraz jego wysokość, a więc opisanych hipotezami norm prawa cywilnego materialnego znajdującymi zastosowanie dla oceny stanu faktycznego. Są to fakty, z których strona wywodzi skutek prawny.

W kontekście powyższego należy stwierdzić, iż Sąd meriti biorąc za podstawę art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 k.c. zasadnie uznał, iż wartość tych komórek wobec istniejących wad uległa pomniejszeniu jedynie o koszt niezbędnych prac do przywrócenia ich użyteczności a tj. o kwotę 500 zł, którą wskazał biegły sądowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. orzekł jak w wyroku.