

Sygn. akt VI ACa 1020/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ksenia Sobolewska-Filcek

Sędziowie: SA Agata Wolkenberg

SO (del.) Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S. i K. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. Sp. k. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 maja 2016 r.

sygn. akt XXV C 331/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Sp. z o.o. Sp. k. w W. na rzecz R. S. i K. S. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1020/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 października 2017 roku

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania (k. 196), skierowanego przeciwko spółce komandytowej działającej pod firmą (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, R. S. i K. S. domagali się zapłaty na ich rzecz solidarnie kwoty 72 673, 02 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży „wraz z odsetkami od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty”, w tym 33 750 zł z tytułu utraconych korzyści polegających na braku możliwości wynajęcia lokalu zajmowanego dotąd przez powodów o powierzchni 55 m² przy ul. (...) w W. w okresie od czerwca 2013 do 15 lipca 2014 roku, 6 474, 27 zł tytułem czynszu płaconego za nabyty lokal, 18 948, 75 zł – jako równowartość odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu oraz 13 500 zł tytułem zadośćuczynienia.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa na koszt powodów, utrzymując, że w lipcu 2013 roku usunął usterkę, kwestionując fakt istnienia wad po tej dacie oraz brak możliwości prowadzenia prac adaptacyjnych i zamieszkania w lokalu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy umarzył postępowanie w zakresie, w jakim cofnięto powództwo, zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie 40 224, 27 zł tytułem odszkodowania, oddalając powództwo w pozostałej części oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Z ustaleń sądu wynika, że 24 września 2012 roku powodowie nabyli od pozwanego lokal mieszkalny w zbudowanym przez niego budynku. Pismem z dnia 14 kwietnia 2013 roku zgłosili mu wadę fizyczną w postaci mokrych plam na suficie w dwóch pomieszczeniach. W dniu 23 kwietnia 2013 roku w mieszkaniu przeprowadzono oględziny, podczas których stwierdzono zawilgocenie sufitów w kilku miejscach. Kolejne oględziny 26 czerwca 2013 roku ujawniły, że pojawiły się kolejne miejsca zawilgocenia. Z protokołu oględzin ma wynikać, że nie rozpoczęto procesu osuszania. Z protokołu oględzin usterek z 23 sierpnia 2013 roku wynika natomiast, że zawilgocenie sufitów stwierdzono w kilku miejscach w lokalu. Potwierdzono to również w protokole z 30 sierpnia 2013 roku. Podobna adnotacja miała się znaleźć w protokołach oględzin z 17 września i 25 października 2013 roku.

Sąd ustala także, że od kwietnia do października 2013 roku strony prowadziły korespondencję e-mailową w przedmiocie usunięcia rzeczonych wad. Opisuje przy tym jej treść. Z opisu tego wynika, że pozwany obiecywał podjąć próby wodne, mające na celu stwierdzenie nieuszczelnności w izolacji stropu nad lokalem powodów, a powodowie narzekali na nieudolność prowadzonych przez niego działań, wzywając ostatecznie – pismem z 22 października 2013 roku – do zapłaty odszkodowania, m. in. z tytułu utraconych korzyści ze względu na brak możliwości wynajęcia lokalu, w którym obecnie mieszkają. Pozwany miał stać na stanowisku, że zawilgocenia nie ograniczają możliwości prowadzenia prac wykończeniowych.

Sąd odnotowuje dalej, że pismem z 19 listopada 2013 roku pozwany został wezwany do natychmiastowego usunięcia wady lokalu, wobec czego dokonał jego oględzin. W protokole usterek z 27 listopada 2013 roku stwierdzono zawilgocenie sufitów w lokalu w kilku miejscach. Okoliczność tę stwierdzono także w protokole z 19 grudnia 2013 roku. Od kwietnia 2014 roku – jak ustala się dalej – pozwany na bieżąco monitorował stopień zawilgocenia, zaś pomiary wilgotności wskazywały na systematyczne osuszanie powstałych wcześniej zawilgoczeń. Usterka została ostatecznie usunięta 15 lipca 2014 roku. Sąd odnotowuje jeszcze, że pismem z 23 stycznia 2015 roku powodowie zgłosili pozwanemu kolejną wadę w postaci zawilgocenia w innym pomieszczeniu lokalu.

Powołując się na art. 471 k.c. sąd pierwszej instancji za zasadne uznał roszczenie powodów o zapłatę kwoty 33 750 zł z tytułu utraconych korzyści. Powodowie mieli bowiem wynająć inny lokal, w którym wcześniej zamieszkiwali, ale ze względu na zawilgocenie sufitu i przedłużające się prace związane z usunięciem wad, przesunął się termin wykończenia nowego mieszkania; dotychczasowego lokalu nie mogli opuścić aż do lipca 2014 roku. Zaznacza się przy tym, że powodowie mieli obawy przed powstaniem zagrzybienia i nie mogli składować materiałów budowlanych w zawilgoconym mieszkaniu. Prace związane z usuwaniem nacieków w lokalu powodów oraz ich przyczyn miały trwać od czerwca 2013 roku do 15 lipca 2014 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego zawilgocenie sufitu nie było drobną usterką, która nie uniemożliwia zamieszkania w lokalu. Powodowie – jak wyjaśnia sąd – chcący powiększyć rodzinę, bali się ewentualnego zagrzybienia, które mogłoby mieć niekorzystny wpływ na ich zdrowie. Poza tym, nie było wiadome, kiedy usterka zostanie naprawiona. Ciężko byłoby również – jak się ocenia – odczuwać satysfakcję z przeprowadzki do nowego mieszkania w sytuacji, gdy „korzystanie z jednego pokoju byłoby niemożliwe z uwagi na dziurę w ścianie”. Powołując się na ustalenia biegłego, który nie stwierdził zagrzybienia, sąd pierwszej instancji uznał, że sama obawa powodów mogła skutecznie zniechęcać ich do zamieszkania w lokalu przed usunięciem skutków zawilgocenia.

Sąd uznał też, że roszczenie zostało udowodnione co do wysokości. Powołał się przy tym na zeznania świadka, który gotów był wynająć mieszkanie powodów za 2 500 zł miesięcznie, do czego ostatecznie nie doszło z uwagi na

niemożność opuszczenia przez nich lokalu. Gdyby nie doszło do powstania wady, której usuwanie trwało prawie 13 miesięcy, powodowie – jak się konkluduje – mieliby dodatkowe źródło dochodu, które mogliby przeznaczyć na spłatę kredytu. Dlatego uwzględniono powództwo o zapłatę kwoty 33 750 zł w całości.

Za uzasadnione sąd uznał także roszczenie o zapłatę kwoty 6 474, 27 zł tytułem uiszczonych przez powodów czynszu w okresie, w którym zamieszkiwanie w lokalu było niemożliwe. Właściciele – jak się naprowadza – co do zasady są obowiązani ponosić koszty utrzymania lokalu, jednak w sprawie niniejszej powodowie przez ponad rok nie mogli zamieszkać w należącym do nich lokalu z uwagi na jego stan techniczny.

Za nieuzasadnione sąd uznał twierdzenia strony biernej, że zawilgocenia nie stanowiły żadnego zagrożenia dla zdrowia powodów. Biegły mykolog – jak się zauważa – sporządził opinię w tej sprawie dopiero w listopadzie 2015 roku, jednak przed przebadaniem lokalu nie było pewności co do całkowitego bezpieczeństwa w nim przebywania. Nawet – jak podkreśla sąd – jeśli wcześniejsze wprowadzenie się nie miało by wpływu na zdrowie fizyczne powodów, to mogłoby mieć negatywne oddziaływanie na ich zdrowie psychiczne. Stres spowodowany nieustającym stanem obawy o własne zdrowie z uwagi na przebywanie w pomieszczeniu, o którym nie wiadomo, czy jest bezpieczne, z pewnością – jak się ocenia – przyczyniłby się do wywołania uszczerbku na zdrowiu powodów.

Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do zrefundowania powodom kosztów kredytu ani do przyznania im zadośćuczynienia.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę fakt, że roszczenie powodów zostało uwzględnione w 55%.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz co do dyspozycji, w której sąd nakazał pobrać od niego określoną kwotę tytułem zwrotu wydatków. Zarzucił przy tym sądowi pierwszej instancji błędy w ustaleniach faktycznych przez nieustalenie powierzchni ujawnionych zawilgoceń na suficie lokalu powodów, jak też naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 471 oraz art. 361 § 1 k.c. skutkujące przyjęciem, że w ustalonym stanie faktycznym pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę w postaci kosztów ponoszenia przez powodów opłat przypadających na ich lokal oraz w postaci utraconych korzyści w związku z nie wynajęciem przez powodów lokalu przy ul. (...) w W.. W konkluzji autor apelacji wnosi o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz o solidarne zasądzenie od powodów kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie na koszt pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny nie podziela podniesionych w niej zarzutów. Podziela natomiast ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną, przyjmując je za swoje.

Rację ma oczywiście apelujący, krytykując niezrozumiałą do końca a zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wzmiankę na temat dziury w ścianie. Nie na tym polegała wada lokalu. Sąd pierwszej instancji – jak należy mniemać – posłużył się tu pewną przenośnią, być może niezbyt szczęśliwą. Nie dyskwalifikuje to jednak orzeczenia. Bez wątplenia bowiem sąd miał na względzie wilgoć na suficie a nie dziury w ścianach. Sam fakt zawilgocenia sufitu nie był kwestionowany i ustalenia w tym przedmiocie nie są zwalczane w apelacji. Apelujący zarzuca natomiast, że sąd nie ustalił ich wymiarów.

Rozmiar plam na suficie nie ma w tej ocenie większego znaczenia, jeśli zważy się na to, że nie do tego tylko sprowadzał się problem. Jak wynika z materiału dowodowego, w miejscach plam pozwany zrobił odkrywki, usuwając w kilku miejscach tynk na powierzchniach o wymiarach 10x10 cm. Już choćby z tego powodu finalizacja prac wykończeniowych nie była możliwa. Odkrywki uzupełniono dopiero na przełomie czerwca i lipca 2014 roku, co wynika z protokołu oględzin datowanego na 2 lipca 2014 roku (k. 202).

Nade wszystko jednak uznać trzeba, że powodowie mieli racjonalne podstawy do obaw i to dwojakiego rodzaju. Po pierwsze, mogli obawiać się o swoje zdrowie, bo utrzymujące się długotrwanie zawilgocenia mogą skutkować zagrzybieniem. To, że się tak nie stało, nie jest istotne. Powodowie nie mogli wszak antycypować skutków przecieku. Po drugie, małżonkowie S. mogli zakładać, że woda, która pojawiła się na suficie, będzie penetrować dalsze partie sufitu i ściany. Założenie to było racjonalne, co wynika z zeznań W. K. – przedsiębiorcy, który wykańczał ich mieszkanie. Świadek zeznał zresztą, że sufit był zbyt wilgotny, by kontynuować prace. Także kierownik od dewelopera mówił mu, że nie ma sensu wykańczać dalej (protokół skrócony – k. 230).

Nawe, jeśli można było wykonywać dalsze prace, to nie można było ich zakończyć i zasiedlić lokalu. Z racji na to, że powodowie dochodzą roszczeń jedynie za okres do daty odbioru robót poprawkowych, nie uwzględniając czasu niezbędnego do prowadzenia dalszych prac wykończeniowych, kwestia istnienia lub nieistnienia warunków do kontynuowania prac po maju 2013 roku pozbawiona jest znaczenia dla rozstrzygnięcia; w każdym razie lokal nie nadawał się do zamieszkania, bo nie można było zakończyć remontu. Nie można natomiast wymagać, by powodowie zasiedlili lokal, w którym w nieodległej przyszłości trzeba było prowadzić dalsze prace wykończeniowe. Uznać trzeba, że była to obiektywna przeszkoda w korzystaniu z lokalu, tym bardziej, że – jak się okazało – problem był poważny i tkwił w wadzie izolacji, którą usunięto dopiero w połowie 2014 roku. W tych okolicznościach nie można odmówić powodom prawa do rekompensaty związanych z tym kosztów, jak też refundacji oczekiwanych zysków. Ani ich wysokość, ani związek przyczynowy ze szkodą, nie są w apelacji kwestionowane.

Z tych wszystkich powodów apelację oddalono, kierując się w tej mierze treścią art. 385 k.p.c.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Koszty te ograniczyły się do wynagrodzenia pełnomocnika, określonego w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) w wersji pierwotnej.