

Sygn. akt II Ca 994/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. J.**

przeciwko **W. K.**

o zapłatę 31.481,69 zł

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 2 października 2013 r., sygn. akt I C 690/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1.200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt II Ca 994/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 października 2013 roku w sprawie sygn. akt I C 690/11 Sąd Rejonowy w Kłodzku zasądził od pozwanego W. K. na rzecz powoda G. J. kwotę 24.268,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2011 roku, dalej idące powództwo oddalił, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.211, 49 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym – umową sprzedaży z dnia 2.10.2009 r. powód kupił od pozwanego W. K.lokal mieszkalny usytuowany na parterze budynku mieszkalnego położonego w K.przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju i pomieszczenia gospodarczego o łącznej powierzchni użytkowej 95,60 m² wraz z udziałem w (...)częściach na współwłasności części wspólnych i w prawie współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)/ obręb J.o obręb J.o obszarze 254 m² , za kwotę 214,000 zł.

W chwili zakupu przedmiotowy lokal był w stanie deweloperskim, tj. zamontowane były okna, drzwi, wykonane ogrzewanie gazowe oraz betonowe posadzki i żeby w lokalu zamieszkać należało wykonać prace wykończeniowe. W październiku 2009 r. powód zlecił firmie remontowej(...)w K.wykonanie prac wykończeniowych i przystosowanie lokalu do zamieszkania, zaś prace te miały polegać m.in. na gruntowaniu ścian, położeniu gładzi, prace elektryczne, położenie kafelek i być zakończone do świąt (...) 2009 r., kiedy to powód chciał zamieszkać w lokalu. Przed zakończeniem remontu – w dniu 10 lub 11 grudnia 2009 r. – powód otrzymał od A. M.informację o stawieniu się do lokalu mieszkalnego i wtedy okazało się, że wzdłuż ścian od wejścia w całym mieszkaniu pojawiła się woda. W tym samym dniu powód telefonicznie o tym fakcie poinformował pozwanego, który dwa dni później przyjechał do K.lecz strony nie doszły do porozumienia w zakresie usunięcia stwierdzonych usterek. Po tej rozmowie firma (...)przestała częściowo wykonywać prace w lokalu, wcześniej dokonując odkrywek w podłodze w dużym pokoju i przedpokoju, w których zbierała się woda a po kilku dniach również w wyniku dalszego gromadzenia się wody, ściany nasiąknęły do wysokości około 60 centymetrów. Po odjeździe pozwanego powód skontaktował się z rzeczoznawcą P. G., na którego polecenie wykonano dodatkową odkrywkę w podłodze w salonie przy ścianie, do której również napłynęła woda.

Również podczas ponownej wizyty pozwanego strony nie doszły do porozumienia, gdyż powód chciał, aby dalsze prace naprawcze wykonywała firma(...), która już była na budowie, zaś, pozwany nie wyraził na to zgody, domagając się, żeby prace te wykonywała firma (...)z K., która wcześniej, jeszcze przed zbyciem lokalu powodowi, wykonywała w nim prace budowlane, a na to z kolei nie godził się powód. Na prośbę powoda – P. G., który posiada uprawnienia do wykonywania ekspertyz budowlanych, projektowania i nadzoru, sporządził w kwietniu 2010 r. ekspertyzę budowlaną obiektu – lokalu mieszkalnego powoda, w której dokonał oceny stanu technicznego mieszkania, przyczyn zalania mieszkania oraz sposobów jego usunięcia, jak również wykonania niezbędnych prac budowlanych w celu odpowiedniego zabezpieczenia mieszkania. Do przedmiotowej ekspertyzy została dołączona dokumentacja fotograficzna stanu lokalu powoda oraz szkic występowania zawilgocenia i odkrywek. P. G.wykonał również kosztorys robót naprawczych, który opiewał na kwotę około 50.000 zł oraz sprawował nadzór inwestorski nad pracami w lokalu prowadzonymi przez firmę (...), jak również firma (...)wykonywała prace naprawcze uzgodnione i zweryfikowane przez P. G., który po zakończeniu prac odebrał je z powodem. Za wykonanie ekspertyzy budowlanej, kosztorysu robót i nadzór nad robotami budowlanymi powód zapłacił P. G.kwotę 1968 zł. Pismem z dnia 28.04.2010 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 50.000 zł w terminie do 6 maja 2010 r. w związku z wadami mieszkania a która to kwota odpowiadała wartości kosztorysowej robót izolacyjnych i uszczelniających mających na celu naprawienie wad fizycznych lokalu. Pozwany na powyższe pismo nie odpowiedział. W maju 2010 r. strony uzgodniły, że dalsze prace naprawcze w lokalu powoda będzie wykonywała firma (...), która wykonała prace w czerwcu 2010 r. przez okres około dwóch tygodni i prace te były konsultowane z powodem, wcześniej zatwierdzone przez P. G., który też roboty budowlane odebrał. Za wykonanie prac przez firmę (...)zapłacił pozwany około 11.000 zł. Firma (...)korzystała z wszystkich prac wcześniej wykonanych przez firmę (...)i gdyby nie zostały te prace wcześniej wykonane, wówczas nakład pracy i koszty firmy (...)byłyby znacznie wyższe. Po zakończeniu prac przez firmę (...)dalsze prace wykończeniowe kontynuowała firma (...)i były one związane głównie z ponownymi robotami wykończeniowymi, które wprawdzie były wykonane do dnia 11 grudnia 2009 r., lecz zostały zniszczone na skutek zalania mieszkania i prowadzenia prac związanych z usunięciem przyczyn i skutków zalania a dotyczyły wykonania ścianki (...)z regipsów, ponownie wykonanie gniazdek elektrycznych i położenia kabli(...), położenie terakory na podłodze w kotłowni i przedpokoju, zniszczonych przy wykonywaniu wykopów, położenie gładzi i malowanie ścian uszkodzonych w wyniku przesiąkania, zabudowanie licznika wody i rur gazowych w przedpokoju. Wszystkie te prace zostały wykonane do końca grudnia 2010 r. i za te prace powód zapłacił łącznie 6800 zł, zaś za prace wykonane przez firmę(...)do marca 2010 r. powód zapłacił 5.350 zł. Na wykonanie prac naprawczych i ponownych prac wykończeniowych powód zakupił materiały na łączną kwotę 1.366,70 zł. Za wywóz gruzu, związanego z pracami firmy (...)przy wykonywaniu wykopów, powód zapłacił 709,05 zł. Na potrzeby prac naprawczych i wykończeniowych powód zakupił żwir i piasek za łączną kwotę 900,97 zł i z piasku oraz żwiru korzystała również firma (...)przy wykonywaniu prac naprawczych w czerwcu 2010 r. W związku z zawilgoceniem lokalu mieszkalnego konieczne było ogrzewanie lokalu powoda oraz osuszanie pomieszczeń i z tego tytułu, w okresie od grudnia 2009 r. do 24 lutego 2010 r., powód zużył gazu na łączną kwotę 1173,56 zł. W tym czasie powód nie mieszkał w tym lokalu. Z uwagi na brak możliwości zamieszkania w lokalu w K.przy ul. (...)w związku z robotami naprawczymi

powód wynajął lokal mieszkalny w K.przy ul. (...), w którym zamieszkiwał do końca grudnia 2010 r. i z tytułu czynszu najmu płacił kwotę 1077 zł miesięcznie. Powyższy lokal składał się z trzech pokoi o powierzchni łącznej 61 m². W tym czasie powód nie posiadał innego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zamieszkać. Był osobą samotną bez rodziny, prowadził działalność gospodarczą Firmę (...), której działalność polegała na sprzedaży internetowej, zaś firma była jednoosobowa. Powód miał propozycję wynajmu lokalu – kawalerki o pow. 21 m² lecz z tego nie skorzystał uznając, że lokal jest za mały. Za energię elektryczną zużyta w lokalu mieszkalnym w okresie od 17.11.2009 r. do 3.03.2010 r., powód zapłacił 229,41 zł. Koszt robót poprawkowych wykonanych przez firmę (...)w okresie od marca 2010 r. wyniósł 15.160,68 zł zaś wykonanych po czerwcu 2010 r. kwotę 10.139,94 zł i koszt ten obejmuje zarówno robocizną jak i materiały niezbędne do wykonania tych prac. Prace wykonane w lokalu powoda przez firmę (...)w okresie od marca 2010 r. pozostawały w związku przyczynowym z zawilgoceniem lokalu, jak również prace wykonane przez w/w firmę po czerwcu 2010 r. pozostawały w związku przyczynowym z tym faktem a związane były z ponownym wykonaniem prac zniszczonych przy usuwaniu skutków i następstw zawilgocenia.

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art. 471 k.c. i art. 361 k.c., art. 6 k.c.

Pozwany zaskarżając powyższy wyrok w całości zarzucił błędne ustalenie przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego i w istocie naruszenie ar. 233 k.p.c. i wniósł o pomniejszenie zasądzonej kwoty 24.268,28 zł o kwoty: 1968 zł stanowiącej wynagrodzenie G.; 6.000 zł stanowiącej czynsz za wynajem mieszkania; 1.173,56 zł stanowiącej należność za zużyty gaz; 5.350 zł stanowiącej wynagrodzenie A. M.za prace wykonane do marca 2010 roku; 6.800 zł stanowiącej wynagrodzenie A. M.za prace wykonane po czerwcu 2010 roku, a nadto o pomniejszenie jej o zasądzone odsetki od dnia 10 października 2010 roku.

Sąd Rejonowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd Rejonowy ustalając, że pozwany sprzedał powodowi mieszkanie z wadą polegającą na braku izolacji pionowej, co było przyczyną zawilgocenia przedmiotowego mieszkania, prawidłowo uznał, że roszczenie powoda o odszkodowanie z tytułu tej wady znajduje oparcie w treści art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. według których dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym dłużnik odpowiada za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

Sąd Rejonowy ustalając na podstawie zeznań stron, świadka P. G., opinii biegłego P. M., że została wykonana przez P. G.ekspertyza ustalająca przyczyny zawilgocenia mieszkania, a nadto ustalając, że P. G.wykonał kosztorys robót niezbędnych do usunięcia wad, sprawował nadzór nad pracami wskazanej przez pozwanego firmy usuwającej przedmiotowe wady, trafnie ocenił, że czynności te były niezbędne dla prawidłowego usunięcia wad i właściwie na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. uznał, że należne P. G.wynagrodzenie za powyższe prace w kwocie 1968 zł (vide: k. 39) stanowi szkodę powoda.

Sąd Rejonowy ustalając na podstawie zawartej przez powoda w dniu 1 stycznia 2010 roku umowy najmu lokalu o powierzchni 61 m² za czynsz w kwocie 1.077 zł miesięcznie (vide: k. 44-46), trafnie ocenił, że wynajem tego mieszkania od dnia 1 stycznia 2010 roku był dla powoda niezbędny, skoro powód oświadczył, że w normalnym toku czynności był w stanie wykończyć zakupione u pozwanego mieszkanie w terminie dwóch miesięcy, to jest do 24 grudnia 2009 roku, a pozwany temu nie zaprzeczył, co Sąd Rejonowy na podstawie art. 231 k.p.c. mógł uznać ten fakt za przyznany przez pozwanego.

Skoro pozwany zgodnie z treścią art. 6 k.c. nie przedłożył dowodu na piśmie na okoliczność daty usunięcia przez wynajętą przez pozwanego firmę wad polegających na braku izolacji pionowej i drenażu wokół przedmiotowego budynku, to Sąd Rejonowy prawidłowo na podstawie zeznań stron oraz świadka I. P. (vide: k. 86-87) ustalił, że wady mieszkania zostały usunięte w miesiącu czerwcu 2010 roku.

Zatem uznać należy, że powód poniósł szkodę z tytułu zasadnego wynajmu lokalu zastępczego co najmniej w kwocie 6.462 zł według wycenienia: 1.077 x 6. Wobec powyższego Sąd Rejonowy trafnie na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.000 zł tytułem naprawienia szkody wywołanej koniecznością wynajmu mieszkania na czas usuwania wad budynku.

Sąd Rejonowy trafnie ustalił na podstawie faktur wystawionych przez (...) S.A.(...), (...), że powód w okresie od 24 grudnia 2009 roku do 24 lutego 2010 roku poniósł koszty zużycia gazu w kwocie ogółem 1.173 zł (vide: k. 41-42), trafnie ocenił w oparciu o zeznania świadka P. G., że ogrzewanie gazowe mieszkania powoda w tym okresie było niezbędne dla jego osuszenia (vide: k. 82-83) i zasadnie uznał na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c., że poniesione przez powoda koszty osuszania mieszkania stanowią jego szkodę.

Sąd Rejonowy ustalając na podstawie zeznań powoda, świadka P. G.(vide: k. 82-83) oraz rachunku A. M.z dnia 26 marca 2010 roku (vide: k. 38), że dla usunięcia wad mieszkania niezbędne były prace budowlane wykonane przez A. M.polegające na odkrywkach wewnątrz i na zewnątrz budynku, oraz na wykonaniu drenażu wewnątrz budynku, trafnie ocenił, że były one niezbędne dla usunięcia wad mieszkania i prawidłowo uznał, na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c., że należne wykonawcy A. M.wynagrodzenie za te roboty budowlane w kwocie 5.350 zł stanowi szkodę powoda.

Powód domagając się od pozwanego tytułem wyrównania szkody kwoty 6.800 zł stanowiącej równowartość robót wykonanych przez A. M., a polegających na przywróceniu stanu poprzedniego z przed zalania, to jest położenia paneli w dużym pokoju, położenie kafli w kuchni, przedpokoju i kotłowni na podłodze, wybudowanie ścianki do (...), położenie kafelki w kuchni na ścianach i położenie gładzi we wszystkich pomieszczeniach (vide: k. 98) udowodnił zgodnie z treścią art. 6 k.c., że za powyższe roboty, uiścił na rzecz A. M.zaliczki w dniach 2 października 2010 roku i 30 października 2010 roku (vide:k.40).

Zatem nie jest zasadny zarzut pozwanego błędnej oceny przez Sąd Rejonowy zebranego w sprawie materiału dowodowego co do wysokości poniesionej przez powoda szkody wskutek konieczności wykonania prac po czerwcu 2010 roku, a tym samym naruszenia art. 233 k.p.c, z tej przyczyny, że pozwany na wezwanie Sadu nie podniósł żadnych merytorycznych zarzutów do opinii biegłego P. M. ustalającej wartość robót polegających na przywróceniu stanu poprzedniego z przed zalania na kwotę 10.139,94 zł (vide: k.130-136).

Oznacza to, że Sąd Rejonowy trafnie na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. uznał, że pozwany zobowiązany jest do wyrównania w kwocie 6.800 zł szkody powoda z wyżej wskazanego tytułu.

Sąd Rejonowy zasądzając ustawowe odsetki od dnia 10 października 2010 roku, to jest od dnia wniesienia pozwu, nie naruszył treści art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. z tej przyczyny, że pozwany był już przez powoda, przed wytoczeniem procesu wezwany do zapłaty kwoty 50.000 zł ,wezwaniami z dnia 28 kwietnia 2010 roku.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 § 1 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy o kosztach instancji odwoławczej orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.