

Sygn. akt I ACa 615/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SA Przemysław Kurzawa

Protokolant: Protokolant sądowy Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 lutego 2016 r., sygn. akt I C 497/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od D. K. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ewa Kaniok Edyta Jefimko Przemysław Kurzawa

Sygn. akt I ACa 615/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 5 maja 2014 r. D. K. wniósł o zasądzenie od (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty 78 300 zł z ustawowymi odsetkami od 30 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Wskazał, że na ww. kwotę składają się koszty wynajmu lokalu zastępczego i dojazdów stamtąd do pracy od lutego 2012 r. do 30 kwietnia 2014 r. z uwagi na niezdatność lokalu zakupionego od pozwanego do zamieszkiwania.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Zdaniem pozwanego rzekoma szkoda wynikała z zachowania powoda.

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim ustalił, że powód ponosi koszty postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 1 marca 2011 r. (...) i D. K. zawarli umowę przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z miejscem parkingowym. Lokal był lokalem pokazowym, prezentowanym klientom, wykazującym naturalny stopień zużycia eksploatacyjnego, urządzonym. Umowa obejmowała także wyposażenie według załącznika.

W marcu 2011 r. D. K. przedstawił deweloperowi listę pożądanых napraw w lokalu, m.in. wypełnień silikonowych w łazience, fug, podłączenia pralki. Odbiór lokalu nastąpił 18 maja 2011 r.

W dniu 24 maja 2011 r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. wraz z miejscem parkingowym.

W wiadomościach z 17 i 22 czerwca 2011 r. Kupujący powiadomił dewelopera o odkryciu wycieku po włączeniu pralki, niemożności korzystania swobodnie z pralki, wycieku ze słuchawki prysznicowej, braku wizyty w sprawie wentylacji, braku instrukcji do wyposażenia, zapychaniu się zlewu w łazience.

W wiadomościach z 22 i 26 lipca 2011 r. D. K. ponaglił dewelopera w sprawie źle podłączonej pralki, uruchomienia wentylacji, ciekącej słuchawki prysznicowej, instrukcji użytkowania sprzętów oraz zgłosił wadę podłączenia zmywarki. Kupujący przesyłał deweloperowi ponaglenia w przedmiocie napraw w łazience w sierpniu i wrześniu 2011 r.

W lokalu nr (...) powstał wyciek pod wanną, co skutkowało zamoknięciem ściany i ujawnieniem się tego faktu na ścianach w sąsiednim mieszkaniu. W zabudowie wanny znajdującej się w lokalu nr (...) powinny być znaleźć się otwory wentylacyjne pozwalające na naturalne osuszanie przestrzeni pod wanną. Materiał obudowy nie był odporny na zalewanie. Wadliwe działanie przełącznika w baterii wannowej lub problem z uszczelką powodowały niepożądany wyciek wody z prysznica i jej spływanie po wężyku do przestrzeni pod wanną. Wada dotyczyła danego egzemplarza, a nie konstrukcji baterii. Należało zdemontować wannę, osuszyć i oczyścić nieckę, zaimpregnować materiały budowlane, zamontować nową baterię, wannę, podłączyć je.

W wiadomości z 29 listopada 2011 r. D. K. zawiadomił dewelopera o problemach z wanną i grzejnikami. Kupujący wskazał, że po demontażu wanny odkryto wadliwą instalację powodującą wycieki, zawilgocenie, zapleśnienie, a z uwagi na wady lokalu nabywca zmuszony był wynajmować inny lokal, z czynszem w wysokości 2 300 zł miesięcznie, odległy od jego miejsca pracy o dodatkowe 20 km.

W grudniu 2011 r. trwały rozmowy stron w zakresie planowania prac naprawczych w lokalu nr (...), środków i metod usunięcia problemów, dyspozycyjności osób zainteresowanych. D. K. sprecyzował swoje roszczenia finansowe / k.74-76, k.82, k.86-87/. W związku z obciążeniem zawodowym po stronie nabywcy lokalu i jego partnerki, dostęp ekip remontowych do lokalu nr (...) był w tym miesiącu szczególnie ograniczony. W styczniu 2011 r. miały toczyć się prace remontowe w lokalu.

W pismach z 12 stycznia i 16 lutego 2012 r. (...) w odpowiedzi na roszczenia finansowe D. K. oświadczył, że intencją dewelopera jest usunięcie usterek w lokalu, lecz kupiec nie udostępnił mieszkania w celu dokonania napraw, zamiast tego żądając nieudokumentowanych kosztów. (...) wskazał, że w ramach dobrej współpracy – pod warunkiem niezwłocznego udostępnienia lokalu na potrzeby przeprowadzenia napraw – proponuje zwrot niektórych kosztów związanych z zajmowaniem innego lokalu.

Kupujący w dniu 29 lutego 2012 r. wskazał na ponoszone przez siebie koszty mające wynikać z awarii w lokalu i zaproponował Sprzedającemu rozpoczęcie napraw od 6 marca, określając dyspozycyjność osoby nadzorującej mieszkanie. Na dzień 6 marca 2011 r. deweloper zapowiedział rozpoczęcie prac.

W wiadomości z 15 marca 2012 r. D. K. podał dyspozycyjność w mieszkaniu podczas prac remontowych.

W dniu 28 marca 2012 r. ekipa remontowa ustaliła z reprezentantem D. K. wykaz prac do wykonania, w tym przywrócenie łazienki do stanu pierwotnego, montaż baterii wannowej, wanny.

W wiadomości z tego samego dnia D. K. domagał się od dewelopera wykonania rewizji.

Deweloper twierdził, że prawidłowe usunięcie usterki w lokalu nr (...) w zakresie wanny i instalacji wodociągowej powinno polegać na osuszeniu i wyczyszczeniu miejsca posadowienia wanny, zamontowaniu wanny, uszczelnieniu instalacji, odtworzeniu otoczenia. Okres niezbędny na wykonanie robót oceniał na 2 tygodnie przy stałej dostępności lokalu 5 dni w tygodniu, maksymalnie na 1 miesiąc.

D. K. nie wyrażał zgody na wmontowanie wanny w dawne miejsce zgodnie z dotychczasowym rozwiązaniem architektonicznym, tj. bez dokonania przeróbek mających zapewnić kontrolę nad instalacją i wentylację (rewizja).

W dniu 30 marca 2012 r. deweloper zakomunikował, że przy odbiorze lokalu D. K. nie zgłaszał zastrzeżeń co do braku rewizji pod wanną, lecz pozwany może rozważyć oczekiwania Kupującego i możliwość wykonania rewizji w zależności od wyników ekspertyzy kosztowo-technicznej.

W dniu 11 kwietnia 2012 r. D. K. ponaglił dewelopera do podania terminu dokończenia usuwania usterki wanny. Zastrzegł brak dyspozycyjności od 25 kwietnia do 15 maja 2012 r.

W wiadomościach z 2 i 17 kwietnia 2012 r. D. K. domagał się rozwiązania kwestii brakującej rewizji.

W dniu 14 maja 2012 r. deweloper zwrócił się do D. K. o ostateczną decyzję w sprawie wanny – dopuszczenia weryfikacji przez kamieniarza. Kupujący określił swoją dyspozycyjność. W wiadomości z 29 maja 2012 r. deweloper poprosił o jasną deklarację co do wizyty kamieniarza bez stawianego przez D. K. warunku. Tego samego dnia D. K. podtrzymał potrzebę pilnej wizyty kamieniarza i wskazał, że od 1 do 19 czerwca będzie poza W.. Zadeklarował dyspozycyjność 30 maja oraz 31 maja. Deweloper zapowiedział powrót do tematu 20 czerwca.

W piśmie z 7 sierpnia 2012 r. deweloper wskazał, że niemożność zakończenia remontu łazienki wynika z braku współpracy Kupującego i nieudostępnienia lokalu. Deweloper oświadczył, że w ramach dobrej współpracy oferował zbadanie możliwości wykonania rewizji, co okazało się wykluczone w ocenie kamieniarza.

W dniu 17 października 2012 r. podmiot trzeci wyraził swoje stanowisko o stanie instalacji i wyposażenia w łazience.

W dniu 18 października 2012 r. deweloper ponaglił pełnomocnika D. K. do udostępnienia lokalu w celu dokonania napraw.

W listopadzie 2012 r. pełnomocnik D. K. otrzymał od podmiotu trzeciego opinię w sprawie wykonania łazienki w lokalu przy ul (...).

W dniu 3 grudnia 2012 r. sporządzono ekspertyzę techniczną zabudowy wanny w lokalu.

W piśmie z 10 grudnia 2012 r. Sprzedający powołał się na brak współdziałania Kupującego przy usuwaniu usterek w lokalu, wykraczanie żądanych napraw poza standard lokalu. W celu szybkiego zakończenia sporu Sprzedający zaproponował wykonanie prac dodatkowych, zwrot kosztów jednomiesięcznego korzystania z innego lokalu. Pełnomocnik Kupującego zaprzeczył utrudnianiu dostępu do lokalu.

W porozumieniu z 24 marca 2014 r. (...) w celu definitywnego uregulowania wszelkich kwestii związanych z wystąpieniem w lokalu nieprawidłowości, zobowiązał się wypłacić D. K. kwotę 18 500 zł tytułem kosztów samodzielnego przeprowadzenia napraw przez nabywcę mieszkania. Deweloper zastrzegł, że nie uznaje roszczeń podniesionych w postępowaniu przed sądem. Zgodnie z porozumieniem z 26 maja 2014 r. deweloper zapłacił Kupującemu dalszą kwotę 2 100 zł w celu zakupu wanny we własnym zakresie, w zamian za egzemplarz usunięty z lokalu.

D. K. wynajmował inny lokal mieszkalny od 26 listopada 2011 r. do 30 kwietnia 2014 r. Czynsz wynosił 2 300 zł miesięcznie. Lokal zdano 14 kwietnia 2014 r. D. K. porusza się pojazdem firmowym. Różnica między kosztami

przemieszczania się codziennie po W. w celach zawodowych i prywatnych autem O. (...) z lokalu zastępczego, a kosztami przejazdów z adresu przy ul. (...) od lutego 2012 r. do kwietnia 2014 r. wynosi hipotetycznie maksymalnie 9 320,10 zł. Deweloper odmówił Kupującemu zwrotu kosztów zajmowania innego lokalu.

W okolicach maja 2014 r. zostały zamówione brakujące elementy wyposażenia łazienki – wanna, okładziny ścian. We wrześniu 2014 r. łazienka była nieukończona, wanna niezamontowana. W trakcie montażu zaimpregnowano materiały budowlane płynem uszczelniającym, wykonano nowe podłączenia, założono baterię ścienną, w obudowie znalazły się otwory wentylacyjne. Nie wykonano rewizji.

W ocenie Sądu wszystkie opinie sporządzone przez biegłych na potrzeby niniejszego procesu stanowią jasne i pełnowartościowe dowody, stanowiące podstawę ustaleń faktycznych.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Natomiast na podstawie art. 566 § 1 k.c. (w brzmieniu relewantnym dla niniejszej sprawy), jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. Przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy kupujący żąda dostarczenia rzeczy wolnej od wad zamiast rzeczy wadliwych albo usunięcia wady przez sprzedawcę (§ 2).

Artykuł 354 § 1-2 k.c. nakłada na strony stosunku zobowiązaniowego obowiązek zgodnego współdziałania w celu jego wykonania zgodnie z treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego.

Na podstawie art. 6 k.c., to na stronie, która z faktu wywodzi skutki prawne, spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że w zakresie wskazanych przepisów koniecznym było wykazanie istotnych przesłanek roszczenia, to jest, że poniesione przez powoda koszty pozostają w bezpośrednim związku przyczynowo - skutkowym ze zdarzeniem w postaci awarii łazienki i przebiegiem napraw, sprzedawcy można przypisać w tej mierze odpowiedzialność, a także konieczne jest wykazanie istnienia oraz zasadności tych kosztów. Ciężar udowodnienia wszystkich tych przesłanek obciąża powoda.

Pozwany co do zasady przyjął na siebie obowiązek usunięcia usterki w łazience w lokalu nr (...). Strony przystąpiły do ustaleń w przedmiocie terminu i sposobu naprawienia elementów łazienki. Zarówno strona pozwana jak i powodowa miała swój udział w opóźnianiu prac remontowych, np. w grudniu 2011 r., gdy po stronie nabywcy występowały trudności z częstszą obecnością w lokalu w celu towarzyszenia ekipom; czy w maju 2012 r., gdy deweloper nie skorzystał z wcześniejszych terminów i zdecydował się przenieść dalsze prace na okres po urlopie Kupującego, przy czym powód mógł jednak rozważyć pozostanie na miejscu na czas urlopu, co umożliwiłoby deweloperowi przysyłanie ekip w sposób ciągły i przyspieszenie prac.

W ocenie Sądu I instancji kluczowe okazało się podtrzymywanie przez powoda żądania wykonania w łazience rewizji pod wanną, bez czego powód nie pozwalał zakończyć naprawy. Pozwany wielokrotnie w latach 2012-2014 wskazywał powodowi, że jest gotów doprowadzić łazienkę do stanu sprzed awarii. Nieckę wanny osuszono i zastosowano preparaty przeciw grzybom/pleśni. Ponownego zamontowania wanny, prysznicza i przywrócenia wyglądu łazienki do stanu jak w dniu zakupu już nie zdołano przeprowadzić, z przyczyn leżących po stronie Kupującego. Deweloper w wyniku długotrwałej wymiany korespondencji zaproponował wykonanie rewizji w łazience, o ile względy techniczne i kosztowe na to pozwolą, jednak konsekwentnie podkreślał, że uważa to za wykraczające poza standard konieczny do przywrócenia lokalu do właściwego stanu.

Sąd Okręgowy ustalił, że wykonanie rewizji nie było potrzebne dla prawidłowego usunięcia usterki dotyczącej wanny wraz z obudową, co więcej – powód dysponując pełną swobodą wyboru metody montażu, nie zdecydował się na

jej wykonanie. Prace przeprowadzone na zlecenie powoda w 2014 r. mogły zostać z powodzeniem zakończone przez dewelopera już w I kwartale 2012 r., gdyby powód wyraził zgodę na zamontowanie wanny bez wykonywania rewizji, z której i tak w końcu zrezygnował. Rewizja okazała się nie być wymogiem budowlanym dla prawidłowego funkcjonowania wyposażenia łazienki, jej brak nie naruszał i nie narusza bezpieczeństwa użytkownika lokalu.

Z tego względu, Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie może ponosić kosztów wynajmowania przez powoda innego lokalu na czas remontu w okresie od lutego 2012 r. do kwietnia 2014 r., skoro przedłużanie się tego remontu wynikało z nadmiernych żądań powoda.

Powyższe ma zastosowanie tak do roszczenia o zwrot kosztów wynajmu lokalu jak i kosztów przejazdów. W zakresie kosztów przejazdu Sąd miał na uwadze ponadto okoliczność, że powód w żaden sposób nie wykazał poniesienia wydatków z tym związanych. Powód nie przedstawił ani jednego rachunku za zakup paliwa, dowodu rejestracyjnego pojazdu, umowy regulującej zasady rozliczania kosztów korzystania z auta służbowego, które mogłyby dokumentować, że powód opłacił jakiegokolwiek koszty użytkowania auta. Odszkodowanie, o którym mowa w art. 566 § 2 k.c., jak też odszkodowanie z art. 471 k.c. nie mogą być ustalone na wzór renty – na podstawie wydatków, które strona teoretycznie ma potrzebę ponieść.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c..

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części tj. w pkt. I oddalającym powództwo do kwoty 71 420,10 zł wraz z żądanymi od tej kwoty odsetkami ustawowymi, oraz w zakresie kosztów postępowania – pkt. II wyroku i zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, mający wpływ na jego treść, poprzez ustalenie, że:

a) wykonanie rewizji i (dodatkowych otworów wentylacyjnych w obudowie pod wanną) nie było potrzebne dla prawidłowego usunięcia usterki dotyczącej wanny wraz z zabudową w mieszkaniu powoda, stąd też nie był to właściwy wymóg dla prawidłowego i zgodnego ze sztuką budowlaną wykonania naprawy koniecznej dla prawidłowego funkcjonowania wyposażenia łazienki, a jej brak nie naruszał bezpieczeństwa użytkownika lokalu, w konsekwencji czego nie zostaje w związku ze szkodą z tytułu rękojmi dochodzoną przez powoda, podczas gdy w sposób jasny zarówno prywatna ekspertyza techniczna mgr. inż. L. M. jak i opinia biegłego sądowego mgr. inż. J. Z. wskazują, że warunkiem prawidłowego usunięcia zgłoszonej wady fizycznej było, m in. wykonanie otworów wentylacyjnych w obudowie wanny (rewizja),

b) powód zrezygnował ostatecznie z wykonania otworów rewizyjno # wentylacyjnych w mieszkaniu przy ul. (...) w W.(...) i pozostał przy zaproponowanej przez pozwanego wymianie wanny i osuszeniu, podczas gdy powód wykonał w rzeczywistości przedmiotowe otwory rewizyjno – wentylacyjne w wyniku naprawy i przywrócenia właściwego stanu technicznego lokalu;

2. naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia:

a) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c. przez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i wydanie orzeczenia w oparciu o ustalenia wynikające wprost ze zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym z opinii mgr. inż. L. M. jak i opinii biegłego sądowego mgr. inż. J. Z., bez uwzględnienia ich rzeczywistej treści, w tym przede wszystkim ustaleń biegłego sądowego w zakresie sposobu wykonania prac przez powoda i wykonania przez niego otworów rewizyjno-wentylacyjnych w marmurowej obudowie wanny,

b) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powód nie udowodnił roszczenia dotyczącego zwrotu należności za wydłużone dojazdy do pracy z wynajmowanego mieszkania, podczas gdy wydana w sprawie opinia biegłego sądowego w sposób precyzyjny i wystarczający wskazuje odległość, sposób przemieszczania się i poniesione

w związku z tym uśrednione koszty związane z przymusową zmianą miejsca zamieszkania dla danego typu i rodzaju pojazdu,

c) art. 365 § 1 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie wydanego między tymi samymi stronami orzeczenia przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny z dn. 24 lipca 2014 r. w sprawie pod sygn. akt I C 1247/13 i braku stwierdzenia związania tak wydanym orzeczeniem, podczas gdy wyrok ten stwierdza istnienie zgłoszonej wady mieszkania i zasądza od pozwanego na rzecz powoda częściową kwotę w postaci najmu mieszkania zastępczego za okres dwóch miesięcy, podczas gdy powód w niniejszym postępowaniu dochodzi roszczenia za dalsze okresy najmu,

d) art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i 232 k.p.c. poprzez pominięcie i całkowite niewypowiedzenie się co do potrzeby przeprowadzenia dowodu z zeznań powoda.

W konkluzji skarżący wniósł o zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 71 420,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, oraz kosztami postępowania. Nadto wniósł o dopuszczenie dowodu z wyroku Sądu Rejonowego Warszawy - Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 24 lipca 2014 r. w sprawie pod sygn. akt I C 1247/13, wraz ze stwierdzeniem jego prawomocności, na okoliczność treści przedmiotowego orzeczenia oraz jego prawomocności.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda w charakterze strony było zbędne, jest to dowód subsydiarny, zaś w sprawie niniejszej w wyniku przeprowadzenia innych dowodów, fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały wyjaśnione.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 471 k.c. Powód domaga się naprawienia szkody, którą poniósł na skutek ujawnienia się wady fizycznej w nabytym przez niego lokalu. Zgodnie z art. 566 par. 2 k.c. w zw. z art. 566 par. 1 k.c. w brzmieniu z 2011r. podniesienie roszczeń odszkodowawczych jest uwarunkowane wykonaniem uprawnień w postaci odstąpienia od umowy albo żądania obniżenia ceny. Powód nie wykazał, że zrealizował którekolwiek z tych uprawnień. Porozumienie zawarte 24.03.2014r. (k.186) nie stanowi obniżenia ceny ale zapłatę za wykonanie przez powoda prac naprawczych.

W sytuacji, gdy kupujący nie skorzysta z uprawnień w postaci odstąpienia od umowy albo żądania obniżenia ceny, może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, musi zatem wykazać istnienie przesłanek z art. 471 k.c.

Przed wszczęciem niniejszego procesu powód domagał się usunięcia wady.

Artykuł 354 KC ma zastosowanie do wszystkich rodzajów zobowiązań bez względu na źródło ich powstania a zatem także do zobowiązania sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

Z art. 354 KC wynika, że wierzyciel nie może dowolnie żądać od dłużnika wykonania zobowiązania w sposób przez siebie określony. Obowiązki spoczywające na dłużniku nie mogą wykraczać poza te, które są określone treścią zobowiązania oraz jego celem społeczno-gospodarczym. Artykuł 354 KC określa więc nie tylko sposób wykonania zobowiązania, ale także jego granice. Dłużnik każdorazowo zobowiązany jest więc do takiego zachowania, które odpowiada kryteriom wykonania zobowiązania w chwili jego wykonywania.

Podstawowym obowiązkiem, który spoczywa na wierzycielu przy wykonywaniu zobowiązania, jest współdziałanie z dłużnikiem. Współdziałanie to może być rozumiane jako takie zachowanie się wierzyciela, bez którego spełnienie

świadczenia przez dłużnika jest w ogóle niemożliwe albo nadmiernie utrudnione. Wierzyciel powinien współdziałać z dłużnikiem w wykonaniu zobowiązania w taki sam sposób, w jaki dłużnik powinien wykonać zobowiązanie, czyli przy uwzględnieniu kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 KC.

W sprawie niniejszej dłużnik (pozwany) zobowiązany był do usunięcia wady fizycznej rzeczy tj. do wymiany wadliwej baterii wannowej (opinia biegłego Z. k.357). Natomiast wierzyciel (powód) zobowiązany był do udostępnienia pozwanemu lokalu mieszkalnego w celu usunięcia w/w wady.

Jak wynika z maila powoda do pozwanego z 28.03.2012r. (k.388), powód domagał się nie tylko usunięcia ujawnionej wady ale również wykonania prac, do których pozwany nie był zobowiązany. Powód domagał się wykonania rewizji ***z dobrym dostępem do odpływu i niewidocznym z zewnątrz, lub zobowiązania się pozwanego do pokrycia wszelkich kosztów wynikających z „powstałych awarii w przyszłości, możliwych do wcześniejszego zdiagnozowania lub usunięcia za pomocą rewizji.”*** Pozwany w mailu z 30.03.2012r. wskazał, że zgłoszenie braku rewizji nie jest zasadne ale zaproponował spotkanie ze specjalistą, który dokona oględzin wanny pod kątem możliwości wykonania rewizji (k.239). W mailu powoda z 2.04.2012r. czytamy: „temat remontu łazienki przeciąga się ze względu na decyzję dot. wykonania rewizji” (k.387). 11.04.2012r. pozwany poinformował powoda, że wykonanie rewizji nie jest możliwe, z uwagi na brak możliwości wycięcia stosownego otworu w zamontowanym kamieniu (k131 i 132 i zeznania P. C. k.300). Od tej pory powód nie godził się na sposób usunięcia usterki zaproponowany przez pozwanego. (mail k.247, 234, 235, oraz zeznania G. B. k.316). G. B. zeznała: „(...) chciał wstawić wannę ale my się na to nie chcieliśmy zgodzić, chcieliśmy, żeby to zostało naprawione” k.316-317).

Ostatecznie po podpisaniu porozumienia z 24.03.2014r. powód sam dokonał naprawy wykonując 2 okrągłe otwory wentylacyjne o średnicy 15 cm. we wnęce obudowy wanny. Otwory te nie służą do usuwania ewentualnych awarii lecz do wentylacji i do tego by zajrzeć do środka (wyjaśnienia złożone na rozprawie apelacyjnej k.527).

Taki sposób naprawy uznany został przez biegłego sądowego za prawidłowy albowiem usuwa skutki ewentualnych przyszłych zawilgoceń (k. 360 biegły Z.). Brak otworów wentylacyjnych w obudowie wanny, które pozwalałyby na ciągłe naturalne osuszanie przestrzeni pod wannowej uznany został przez biegłego za usterkę w zabudowie wanny (k.357).

Niewątpliwie pomiędzy żądaniem, które powód wysuwał w stosunku do pozwanego w postaci „wykonania rewizji z dobrym dostępem do odpływu” (k. 388) a naprawą wykonaną przez niego w postaci otworów wentylacyjnych, istnieje różnica. Biegły wskazał, że w wyniku naprawy wykonano otwory wentylacyjne (k.360) a nie otwór rewizyjny. Nie ulega także wątpliwości, że otwory wentylacyjne nie służą do dostępu do odpływu i do dokonywania ewentualnych napraw w przyszłości (powyższe przyznał powód na rozprawie apelacyjnej).

Rację ma zatem sąd I instancji, że pozwany był gotów doprowadzić łazienkę do stanu sprzed awarii lecz doznał przeszkody ze strony powoda, który nie pozwalał zakończyć naprawy bez wykonania rewizji. W tej sytuacji pozwany nie ponosi winy za to, że okres usuwania wady uległ przedłużeniu od lutego 2012r. do kwietnia 2014r.

Z opinii biegłego Z. wynika, że sposób naprawy polegał na:

- demontażu wanny i wszystkich jej podłączeń,
- osuszeniu substancji budowlanej,
- zaimpregnowaniu materiałów budowlanych płynem uszczelniającym B.
- przeprowadzeniu procesu odgrzybiania,
- ponownym zamontowaniu nowej wanny, nowej baterii i ich podłączeniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wykonanie w/w prac możliwe było w ciągu 2 miesięcy. Bezsporne jest, że wanna została przez pozwanego zdemontowana już w listopadzie 2011r. (k.61 mail z 26.11.2011r.).

Bezsporne jest także, że powód na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 24 lipca 2014r. sygn. I C 1247/13 zmienionego wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28.01.2015r..sygn. V Ca 4015/14 (k.505 i 506), otrzymał od pozwanego odszkodowanie w postaci zwrotu kosztów wynajmu lokalu zastępczego w grudniu 2011r. i styczniu 2012r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, żądanie zwrotu kosztów wynajmu lokalu zastępczego za kolejne miesiące nie jest zasadne. Powód uniemożliwił pozwanemu usunięcie wady w okresie od lutego 2012r. do kwietnia 2014r. albowiem żądał wykonania rewizji i nie zgadzał się z zaproponowanym przez pozwanego sposobem naprawy, przez co przyczynił się do szkody.

Zgodnie z art. 362 k.c., jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. k.c.

Przyczynienie się do szkody występuje, gdy w wyniku badania stanu faktycznego sprawy dojść trzeba do wniosku, że bez udziału poszkodowanego szkoda hipotetycznie nie powstałaby lub nie przybrałaby rozmiarów, które ostatecznie w rzeczywistości osiągnęła.

W sprawie niniejszej szkoda w postaci ponoszenia kosztów wynajmu lokalu zastępczego powiększała się wyłącznie wskutek upływu czasu. Pozwany wymontował wannę już w listopadzie 2011r. i dążył do ponownego jej zamontowania i był gotów wykonać roboty w grudniu (powyższe wynika z pisma k.119), lecz powód nie udostępnił mieszkania a jedynie wysuwał roszczenia finansowe (k.86, k.116.). W mailu z 15.12.2011r. powód pisał, że mieszkanie może udostępnić od 10.01.2012r. (k.82), z pisma pozwanego z 12.01.2012r. wynika, że powód mieszkania nie udostępnił (k.114). W piśmie z 29.02.2012r. powód proponował rozpoczęcie prac naprawczych 6 marca 2012r. (k.124). Z pisma pozwanego z 7.08.2012r. wynika, że pozwany gotów był dokonać naprawy w kwietniu i trwałoby to 3-4 dni (k.131), w piśmie tym pozwany prosił o pozwolenie na montaż wanny (k.133). W piśmie z 18.10.2012r. pozwany ponownie wnosił o udostępnienie frontu prac (k.138).

Nie wykazanie przez poszkodowanego elementarnej staranności w zapobieżeniu powiększeniu się rozmiarów szkody w postaci zwiększania się kosztów wynajmu lokalu zamiennego, przemawia za oceną, że należne odszkodowanie powinno ulec stosownemu zmniejszeniu. W ocenie Sądu Apelacyjnego, odszkodowanie zasądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 24 lipca 2014r. sygn. I C 1247/13 wyczerpuje roszczenie powoda z w/w tytułu.

Należy dodać, że zgodnie z art. 480 par. 1 k.c. § 1. w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. Natomiast zgodnie z art. 480 par. 3 k.c., w wypadkach nagłych wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, wykonać bez upoważnienia sądu czynność na koszt dłużnika lub usunąć na jego koszt to, co dłużnik wbrew zobowiązaniu uczynił. Przepis ten znajduje zastosowanie także, gdy sprzedawca popadnie w zwłokę z naprawą rzeczy na podstawie art. 561 § 2 KC. Jeśli przyjąć, że prawidłowe wykonanie naprawy wymagało wykonania otworów wentylacyjnych w obudowie wanny, zaś pozwany odmawiał dokonania naprawy w taki właśnie sposób, pozwany popadł w zwłokę i powód niewątpliwie mógł skorzystać z art. 480 par. 3 k.c. Wierzyciel nie ma obowiązku podejmować działań w celu zastępczego wykonania świadczenia, jednak jego bierność w tej kwestii może zostać – w przypadku zgłoszenia przez niego roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (albo ze zwłoki) – uznana za przyczynienie się do powstania tej szkody (F. Zoll, w: System Pr Prywatnego, t. 6 2014, s. 1167, Nb 208).

Niewątpliwie ponoszenie przez powoda znacznych kosztów wynajmu innego lokalu mieszkalnego (2300 zł. miesięcznie) przez czas bliżej nieoznaczony groziło niepowetowaną stratą i w krótkim okresie czasu prowadziło do sytuacji, w której szkoda z tego tytułu przerosła w sposób znaczny koszt usunięcia wady w lokalu nabytym od pozwanego.

Jeśli chodzi o koszt dojazdów z wynajętego lokalu położonego w B. przy ul. (...) do miejsca pracy powoda, rację ma sąd I instancji, że powód nie udowodnił poniesienia owego kosztu. Dodać należy, że powód nawet nie podjął próby wykazania, że wynajęcie lokalu mieszkalnego w tej samej dzielnicy, w której położony był lokal nabyty od pozwanego tj. M. za zbliżoną cenę (około 2300 zł. miesięcznie) nie było możliwe.

Powód nie wykazał zatem, że koszty ponoszone przez niego na dojazdy do pracy pozostają w normalnym związku przyczynowym ze szkodą w postaci wady baterii łazienkowej i wynajęcia innego mieszkania. Gdyby powód wynajął lokal w tej samej dzielnicy, nie ponosiłby dodatkowych kosztów dojazdu do pracy. (...) jest dużą dzielnicą W. i rynek najmu mieszkań zawiera szereg ofert. Powód nie wykazał, że wynajęcie lokalu mieszkalnego na tym rynku za kwotę 2300 zł. lub zbliżoną nie było możliwe, dlatego powództwo w tej części nie zostało udowodnione i jako takie słusznie uległo oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za drugą instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Ewa Kaniok Edyta Jefimko Przemysław Kurzawa