

Sygn. akt **IC 1031/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Magdalena Głuszko

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W.**

przeciwko **A. B.** oraz **G. P. (1)**

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanych A. B. i G. P. (1) solidarnie na rzecz powódki M. W. kwotę 12.044,85 zł (słownie: dwanaście tysięcy czterdzieści cztery złote osiemdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami naliczanymi w poniższy sposób:**

**- od kwoty 12.000 zł od 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,**

**- od kwoty 44,85 zł od 8 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;**

**II. dalej idące powództwo oddala;**

**III. wyrokowi nadaje w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności do kwoty 1.000 zł w stosunku do pozwanej A. B.;**

**IV. zasądza pozwanych A. B. i G. P. (1) solidarnie na rzecz powódki M. W. kwotę 3.950,90 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

Sygn. akt **IC 1031/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 24 października 2012 r. (k.2-4) powódka M. W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych A. B. i G. P. (2) kwoty 12.644,85 zł z ustawowymi odsetkami od 2 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, a ponadto zasądzenie od nich kosztów procesu. W uzasadnieniu swego żądania wskazała, że nabyła od pozwanych lokal mieszkalny. Już po jego sprzedaży okazało się, że istniejąca instalacja ogrzewania gazowego jest wykonana na zasadzie samowoli budowlanej, niezgodnie z obowiązującymi przepisami, a lokal pozbawiony jest technicznej możliwości ogrzewania. Powódka zleciła wykonanie sprawnej instalacji, ponosząc koszt jej wykonania w wysokości 12.644,85 zł. Wezwała pozwanych do zapłaty tej kwoty, jednakże bezskutecznie. Powódka wskazała, że nabyty przez nią lokal posiadał wadę zmniejszającą jego wartość i użyteczność.

W odpowiedzi na pozew (k.25-26) pozwany G. P. (2) wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że lokal nie był dotknięty wadami, zaś instalacja ogrzewania gazowego została zamontowana w 1996 r. jako nowa, przez kilkanaście lat funkcjonowała prawidłowo i nie stwarzała zagrożenia. Kontrole kominiarskie i z gazowni nie stwierdziły żadnych nieprawidłowości. Powódka oglądała mieszkanie przed zakupem, знаła stan instalacji gazowej i wiedziała że jest ona sprawna. Rzeczywisty stan lokalu znalazł odzwierciedlenie w niskiej cenie sprzedaży lokalu. Powódka bezpodstawnie przerzuca na pozwanych koszty generalnego remontu, który wykonała w lokalu.

W odpowiedzi na pozew (k.28-31) pozwana A. B. wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 1.000 zł oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. Podniosła okoliczności tożsame, jak G. P. (2), a ponadto wskazała, że nie miała wiedzy, że instalacja gazowa została wykonana bez wymaganych pozwoleń. Wskazała, że możliwe było wykonanie legalizacji instalacji bez dokonywania prac, na które powołuje się powódka. Koszt legalizacji to ok. 1.000 zł. Pozwana podkreśliła, że instalacja gazowa w lokalu była w pełni sprawna. Pozwana zakwestionowała również obciążenie jej kosztami naprawy instalacji wodnej oraz inwentaryzacji architektonicznej mieszkania.

Pismem z 10 maja 2013 r. (k 93-96) powódka zarzuciła, że warunkiem zakupu przez nią lokalu była sprawna instalacja ogrzewania, o czym pozwani wiedzieli. Sprzedający zataili przed nią fakt braku legalizacji instalacji. Powódka podkreśliła, że cena lokalu nie była niska, gdyż wynosiła 6.304 zł/m<sup>2</sup>. Pismem z 14 września 2014 r. (k.254-256) powódka podniosła, że wymiana kotła jednofunkcyjnego na dwufunkcyjny była ekonomicznie uzasadniona, gdyż ceny kotłów są podobne, zaś montaż kotła jednofunkcyjnego wymagałby dodatkowych nakładów na zakup zasobnika centralnej wody użytkowej.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Umową z dnia 23 marca 2012 r., zawartą w formie aktu notarialnego, M. W. zakupiła od A. B. i G. P. (2) przysługujące im udziały po 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), za cenę 290.000 zł, która została pozwany zapłacona. Zawarcie umowy nastąpiło w realizacji umowy przedwstępnej z 1 lutego 2012 r.

M. W. znała stan techniczny lokalu i jego wyposażenie, gdyż obejrzała go przed zakupem. Nie okazano jej natomiast dokumentacji technicznej lokalu, powódka nie miała też możliwości samodzielnego zweryfikowania sprawności i prawidłowości wykonania instalacji wewnętrznych. Powódka pytała pozwanych o stan instalacji centralnego ogrzewania. Pozwani zbywając lokal nie poinformowali jej, że istniejąca instalacja ogrzewania gazowego dotknięta jest wadami, zapewnili ją, że jest sprawna i w dobrym stanie. Pozwani okazali jej zaświadczenie o sprawności pieca gazowego.

### ***Dowody:***

- kopia wypisu aktu notarialnego z 23.03.2012 r., rep. (...) nr(...)(k.5-7)
- kopia wypisu aktu notarialnego z 1.02.2012 r., rep.(...)nr (...) (k.43-46)
- kopia protokołu przeglądu technicznego instalacji gazowej z 20.03.2012 r. (k.97)
- dokumentacja fotograficzna (k. 112-115)
- wydruk ogłoszenia (k. 116)
- zeznania R. B. (k.84-85)
- zeznania E. H. (k. 124-125)
- zeznania Z. P. (k. 125)

- przesłuchanie M. W. w charakterze powódki (k.225)
- przesłuchanie A. B. w charakterze pozwanej (k. 225-226)

Dostawca gazu nie przeprowadzał kontroli instalacji gazowej w mieszkaniu, gdyż odpowiada jedynie za stan techniczny instalacji do kurka gazowego i za stan techniczny gazomierza.

**Dowody:**

- pismo (...) Sp. z o.o. z 6.06.2013 r. (k.99)

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...), w której zasobach znajduje się lokal, przeprowadza w swych nieruchomościach kontrole instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. W lokalu przy ul. (...) przeprowadzono taką kontrolę 3 lutego 2012 r. oraz 15 marca 2013 r. i wówczas stan instalacji nie budził zastrzeżeń kontrolującego.

**Dowody:**

- pismo z 3.09.2013 r. (k. 146)

Lokal zakupiony przez powódkę wyposażony był w instalację ogrzewania gazowego, mającą charakter samowoli budowlanej. Pozbawiony był alternatywnego wyposażenia grzewczego. Wykonana samowolnie instalacja nie nadawała się do dalszej eksploatacji, gdyż piec gazowy jednofunkcyjny był wyeksploatowany, przestarzały, nieprawidłowo konserwowany i stwarzał zagrożenie, licznik gazowy był przystosowany wyłącznie do kuchenki gazowej, nie wykonano wiązania gazomierza, instalacja gazowa wykonana była niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Instalację wykonano bez wymaganych opinii kominiarskich, pozwoleń i uzgodnień, a także prób szczelności i wymaganych prawem odbiorów. Dostawca gazu nie był informowany o tym, że gaz pobierany jest na potrzeby ogrzewania mieszkania, umowa na dostawę gazu obejmowała wyłącznie kuchenkę gazową.

Powódka zleciła wykonanie opinii technicznej i kominiarskiej na okoliczność stanu tej instalacji i powzięła wiedzę o jego rzeczywistym stanie w okresie czerwiec-lipiec 2012 r. Tak mistrz kominiarski, jak i rzeczoznawca z zakresu sieci gazowych zalecili ponowne wykonanie instalacji, a ponadto mistrz kominiarski zalecił wymianę pieca jednofunkcyjnego na dwufunkcyjny i zmianę usytuowania pieca.

**Dowody:**

- ocena stanu technicznego z 22.06.2012 r. (k.8)
- opinia nr (...) (k.9)
- dokumentacja fotograficzna (k. 140)
- pismo (...) z 10.12.2013 r. (k.204)
- pisemna opinia biegłego sądowego M. K. z 14.06.2014 r. (k.234-239) uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego M. K. z 24.10.2014 r. (luzem z tyłu akt)
- zeznania M. P. (k.81-84)
- zeznania E. H. (k.124-125)
- zeznania S. N. (k.216-218)
- przesłuchanie M. W. w charakterze powódki (k.225)

Pismem z 2 lipca 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 12.000 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży lokalu na podstawie art. 560 k.c., z uwagi na wady lokalu i brak właściwości, o których zapewnili ją sprzedający. Zakreśliła pozwany termin 7 dni od daty otrzymania pisma. Pozwani odmówili zapłaty.

**Dowody:**

- pismo z 2.07.2012 r. (k. 10-11)
- pismo z 12.07.2012 r. (k.34)
- pismo z 23.07.2012 r. (k.35-37)
- pismo z 1.08.2012 r. (k.38)
- pismo z 7.09.2012 r. (k.39-40)
- pismo z 24.09.2012 r. (k.41-42)
- przesłuchanie M. W. w charakterze powódki (k.225)

Powódka wykonała prace związane z ponownym wykonaniem instalacji ogrzewania gazowego w mieszkaniu, w tym w szczególności wymieniła piec na nowy, dwufunkcyjny. Poniosła w związku z tym koszty w kwocie łącznej 12.044,85 zł.

**Dowody:**

- faktury (k. 12-16)
- informacja o przyłączeniu obiektu do sieci gazowej z 21.09.2012 r. (k. 17)
- decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego z 14.11.2012 r. (k.53-54)
- oświadczenie H. K. z 25.07.2012 r. (k.55)
- projekt wewnętrznej instalacji gazowej (k.56)
- dokumentacja fotograficzna (k.140)
- zeznania M. P. (k.81-84. k.311)
- zeznania K. F. (k.312-313)
- przesłuchanie M. W. w charakterze powódki (k.225)

Postępowanie administracyjne w przedmiocie legalizacji przebudowy instalacji co do zasady nie podlega opłatom, może się jednak wiązać z kosztami opłat skarbowych, ocen technicznych, ekspertyz, projektu zamiennego. Wysokość tych kosztów jest zależna od indywidualnych okoliczności sprawy. Powódka nie występowała o legalizację instalacji gazowej samowolnie wykonanej przez poprzedniego użytkownika lokalu.

**Dowody:**

- pismo (...) z 26.11.2013 r. (k.201)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez strony, zeznania świadków wskazanych przez powódkę, jak również przesłuchanie powódki. Relacji świadków pozwanych, jak i samej pozwanej. Sąd dał wiarę tylko w zakresie, w jakim znajdowała ona potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. W szczególności Sąd miał na uwadze, że bezsprzecznie instalacja gazowa miała charakter samowoli budowlanej, wykonanej niezgodnie z przepisami, zatem twierdzenia świadków i pozwanej o jej „prawidłowości” w oczywisty sposób nie odpowiadają prawdzie. Sam fakt, że instalacja w poprzednim okresie była „sprawna” i nie spowodowała dotychczas żadnego niebezpiecznego incydentu, nie czyni jej niewadliwą. Sąd w zakresie oceny prawidłowości wykonania instalacji oparł się na dowodzie z głównej i uzupełniającej opinii biegłego sądowego, w okolicznościach sprawy nie było podstaw, aby kwestionować jej rzetelność i wartość merytoryczną.

Podstawę prawną żądania powódki zawierał art. 560 kodeksu cywilnego [dalej: k.c.]; taka podstawa prawna żądania wskazana została min. w wezwaniu do zapłaty z 2.07.2012 r. Powódka konsekwentnie powoływała się na wadliwość nabytej rzeczy (art. 560 k.c.), nie zaś na szkodę kontraktową (art. 471 k.c.). Art. 560 § 1 zd. 1 k.c. stanowi, że jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Z kolei zgodnie z art. 560 § 3 k.c. jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. M. obniżenia ceny nie odwołuje się zatem bezpośrednio do kwestii szkody w majątku nabywcy, lecz do faktu, że cena nabywanej rzeczy w stanie wolnym od wad nie odpowiada cenie rzeczy dotkniętej wadami (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11.12.2009 r., V CSK 180/09, Lex nr 551 156). Co do zasady obniżenie ceny przeprowadzane jest w ten sposób, że ustalana jest proporcja między rynkową wartością rzeczy wolnej od wad, a jej rynkową wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad, która następnie stosowana jest do ceny przyjętej w umowie, w uzyskania nowej, obniżonej ceny (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 14.12.2001 r., V CKN 561/2000, Lex Polonica nr 384117). Obniżenie ceny powinno być dokonane w oparciu o wartość rynkową rzeczy i obniżenie dotyczy ceny wynikającej z umowy, nie zaś abstrakcyjnej, zobiektywizowanej ceny rynkowej (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96, OSP 1997/7-8/144). Metoda obniżenia ceny podlega ocenie Sądu; zależy ona od okoliczności konkretnej sprawy - rodzaju zbywanej rzeczy, charakteru wad, ich wpływu na korzystanie z rzeczy. W sytuacji gdy cena zbycia rzeczy jest zbliżona z ceną rynkową (a z relacji stron wynika, że tak było w niniejszej sprawie), obniżenie następuje bezpośrednio poprzez korektę ceny transakcyjnej (nie jest konieczny etap ustalania proporcji cen rynkowych rzeczy wadliwej i niewadliwej, skoro cena rynkowa i cena transakcyjna są tożsame). Ustalenie wartości rzeczy dotkniętej wadami może następować w różnorodny sposób, w zależności od tego, jaki zakres mają wady i w jaki sposób wpływają na kształtowanie się wartości rynkowej rzeczy. W przypadku wad nieusuwalnych, ewentualnie wad których koszt usunięcia jest relatywnie wysoki w stosunku do wartości rzeczy, z reguły stosuje się metodę ponownej wyceny rzeczy, przy uwzględnieniu istniejących wad. W przypadku wad usuwalnych o niskim koszcie usunięcia dopuszczalne jest dokonanie korekty ceny poprzez uwzględnienie kosztu ich usunięcia - zwłaszcza gdy, tak jak w niniejszej sprawie, usunięcie wad przez nabywcę rzeczy jest niezbędne do korzystania z rzeczy i w istocie nabywca nie ma możliwości zrezygnowania z naprawienia rzeczy, jeśli chce z niej korzystać zgodnie z przeznaczeniem. W przypadku napraw o stosunkowo niskim koszcie w porównaniu do wartości rzeczy taka metoda bywa bardziej miarodajna - wycena rzeczy dokonywana jest bowiem z pewnym przybliżeniem (z uwzględnieniem co najmniej kilkuprocentowego marginesu błędu), zaś koszt napraw może być na tyle niski, że mieści się w granicach niedokładności wyceny, w związku z czym ustalanie wartości rzeczy wadliwej następuje w sposób nieprecyzyjny i niemiarodajny - gdyż nie uwzględnia rzeczywistego procesu decyzyjnego kupującego w konkretnej sprawie. Kupujący wiedząc bowiem o istnieniu wad, które są konieczne do usunięcia, określając cenę transakcyjną, na którą się godzi, z reguły bierze pod uwagę konieczność wykonania napraw i koryguje cenę rzeczy o koszt tych napraw. Szacunkowa wycena nieruchomości w formie operatu szacunkowego może okazać się narzędziem zbyt mało precyzyjnym, aby uchwycić tego typu motywacje w przypadku napraw o koszcie relatywnie niewielkim w stosunku do wartości rzeczy. W związku z tym w ocenie Sądu co do samej zasady dopuszczalne było zastosowanie w sprawie metody obniżenia ceny poprzez odjęcie od ceny transakcyjnej kosztu koniecznych napraw - z jednej bowiem strony wartość tych napraw nie przekraczała bowiem 5% ceny transakcyjnej (rynkowej), a zatem mieściłaby się w granicach błędu wyceny; z drugiej zaś strony oczywistym jest, że korzystanie z

mieszkania przez powódkę wymagało sprawnej, bezpiecznej i wykonanej zgodnie z przepisami instalacji ogrzewania. Jeśli zatem instalacja ta była wadliwa, powódka musiała ją doprowadzić do stanu należytego i zgodnego z przepisami. Gdyby w chwili zakupu wiedziała, że taka konieczność zaistnieje, mogłaby uwzględnić ją w negocjacjach ze zbywcami - skoro jednak wiedzy tej nie miała, to wyraziła zgodę na cenę transakcyjną nieuwzględniającą niewłaściwego stanu instalacji.

Sąd uznał za chybiony zarzut pozwanych, że powódka wiedziała o rzeczywistym stanie instalacji. Powódka istotnie obejrzała mieszkanie i dopytywała się o instalację gazową, gdyż była zainteresowana sprawnym, prawidłowo działającym ogrzewaniem. Złożyła również w akcie notarialnym oświadczenie, że znany jest jej stan techniczny lokalu. Uszło jednak uwadze pozwanych, że powódka nie wiedziała ani o tym, że instalacja jest samowolą budowlaną, ani o tym, że oficjalnie gaz do lokalu doprowadzany jest tylko do kuchenki gazowej i dostawcy gazu w ogóle nie zgłoszono poboru gazu na cele grzewcze, wreszcie nie wiedziała, jaki jest rzeczywisty stan instalacji oraz że wykonana jest ona niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Pozwani zapewniali powódkę, że instalacja jest w pełni sprawna i prawidłowo wykonana, okazali jej też protokół kontroli, który nie zawierał kluczowych dla sprawy okoliczności, a to: braku legalizacji, nieprawidłowych podłączeń, złego stanu technicznego pieca i zaniedbań w jego konserwacji. Powódka działając w zaufaniu do pozwanych uznała, że instalacja grzewcza nie budzi żadnych wątpliwości. Pozwani zresztą w toku procesu konsekwentnie utrzymywali, że stan instalacji nie rodzi żadnych problemów i jej legalizacja jest sprawą prostą i niekosztowną. Dziwi zatem ich zarzut, że powódka znała stan instalacji, skoro sami przeczą, aby był on zły.

Sąd ustalając stan instalacji gazowej oparł się z jednej strony na opinii biegłego sądowego, z drugiej zaś strony na relacji świadków, którzy sprawdzali instalację na zlecenie powódki oraz prowadzili jej wymianę. Sąd uwzględnił również dokumentację techniczną złożoną przez powódkę oraz dokumentację fotograficzną, obrazującą stan instalacji. Z dowodów tych wynika po pierwsze, że instalacja miała charakter samowoli budowlanej, wykonano ją bez wymaganych projektów, zezwoleń, opinii, odbiorów i kontroli, jak również bez zachowania zasad sztuki budowlanej. Pozwani nie przedstawili żadnego dowodu, który by potwierdzał, że instalację wykonano legalnie, zgodnie z prawem budowlanym. To, że w toku rutynowych kontroli spółdzielnia nie skontrolowała legalności instalacji i fakt ten został przez nią pominięty, w żaden sposób nie sanuje zaniedbań osoby władającej lokalem. Pozwani wywodzili, że legalizacja instalacji mogła być dokonana łatwo i niskim kosztem - nie przedstawili jednak na tę okoliczność żadnego dowodu. Z pisma (...) oraz pozostałym przeprowadzonych dowodów wynika zaś, że koszt legalizacji nie jest stały i zależy od okoliczności sprawy, zaś sama legalizacja nie polega wyłącznie na zatwierdzeniu stanu zastanego, lecz na jego kontroli pod kątem bezpieczeństwa, uzupełnieniu dokumentacji technicznej oraz doprowadzeniu instalacji do stanu zgodnego z prawem. Koszt legalizacji obejmuje m.in. koszt projektu zmiennego, ekspertyz, opinii. W sytuacji, gdy instalacja wykonana została nie tylko bez wymaganych pozwoleń, ale również w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej, legalizacja wymagałaby jej przebudowy - a zatem w istocie wymagała kosztów, które powódka i tak poniosła.

Po drugie tak z relacji świadków, jak i opinii biegłego wynika, że instalację wykonano w sposób niepoprawny, a ponadto była ona w znacznym stopniu zaniedbana i nieprawidłowo eksploatowana. Biegły i świadkowie wskazywali na nieszczelność instalacji, niedrożność przewodu kominowego, brak prawidłowego wkładu kominowego, zabezpieczającego przed działaniem spalin. Jeśli chodzi o kontrolę sprawności i szczelności instalacji bezpośrednio przed sprzedażą lokalu, biegły wskazał, że dla celu uruchomienia kotła już wówczas konieczna była doraźna naprawa (wymiana pompy - przy czym z relacji świadka, który ją wymieniał, wynikało, że wymieniono pompę na używaną), zaś krótkotrwałe uruchomienie instalacji (która wcześniej nie była wykorzystywana) mogło nie doprowadzić do ujawnienia się nieszczelności (k.236v). Kocioł używany był jedynie sporadycznie, co również pośrednio może świadczyć o tym, że nie w dobrym stanie, umożliwiającym ciągłą eksploatację. Kocioł był stary i wyeksploatowany, podobnie jak przewody instalacji; pozwani nie wykazali, aby prowadzili właściwą bieżącą konserwację tej instalacji. Jeśli chodzi o protokół kontroli z 20.03.2012 r., Sąd podzielił pogląd biegłego i świadka S. N. o pobieżności i nieprzydatności tej kontroli, a także o potrzebie dokonania kontroli przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami kominiarskimi. W związku z tym twierdzenia pozwanych o dobrym stanie technicznym i pełnej

sprawności instalacji Sąd uznał za gołosłowne - zwłaszcza w świetle refleksji biegłego, że zużycie gazu w lokalu świadczy o jedynie sporadycznym korzystaniu z ogrzewania gazowego.

Z powyższych względów Sąd podzielił pogląd powódki, że lokal dotknięty był wadami Sąd podzielił też pogląd powódki, że charakter tych wad wymuszał przeprowadzenie prac naprawczych. Instalacja gazowa w razie nieprawidłowego wykonania i eksploatacji stwarza bezpośrednie zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców budynku - z jednej strony z uwagi na nieprawidłowości w doprowadzeniu gazu, z drugiej zaś strony z uwagi na zagrożenie jakie stwarzają ulatniające się w sposób niekontrolowany spaliny. Nie budzi w związku z tym wątpliwości Sądu, że osoba nabywająca ten lokal, mając wiedzę o rzeczywistym stanie instalacja przy negocjacjach ceny - działając racjonalnie - uwzględniłaby konieczność poniesienia wydatków na remont instalacji. Uzasadnione było wobec tego obniżenie ceny lokalu o wartość prac naprawczych, mających na celu doprowadzenie lokalu do stanu wynikającego z uprzednich zapewnień pozwanych. Koszt przeprowadzenia tych prac powódka dostatecznie wykazała z pomocą złożonych do akt faktur, wyjaśniła również czego dotyczą poszczególne wydatki i z czego wynikała potrzeba ich poniesienia. Jej relację potwierdzili świadkowie, w szczególności zaś potwierdzili potrzebę wykonania prawidłowej, zgodnej z prawem dokumentacji technicznej, umożliwiającej dopełnienie wymogów prawa budowlanego. Jeśli chodzi o zmiany wprowadzone w instalacji (w tym montaż kotła dwufazowego i wpięcie go w miejscu wskazanym przez mistrza kominiarskiego). Sąd dał wiarę powódce, że jej wybór podyktowany był wskazówkami osób, które dokonały stanu technicznego instalacji i zasygnalizowały zasadność dokonania zmian w stosunku do poprzedniego stanu (który, co przypomnieć należy, wykonany został w ramach samowoli budowlanej, przez osoby o nieustalonych uprawnieniach i kwalifikacjach, bez zachowania wymogów technicznych). Pozwani zresztą nie wykazali ani nawet nie uprawdopodobnili, że wymiana pieca na dwufazowy istotnie podniosła koszty remontu instalacji.

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie I wyroku zasądził na rzecz powódki kwotę 12.044,85 zł, na którą złożyły się kwoty udokumentowane rachunkami z k. 14-16. W zakresie kwoty 600 zł powództwo zostało oddalone, gdyż powódka nie przedstawiła rachunku na kwotę 100 zł, dotyczącego kosztu opinii kominiarskiej, ani też rachunku na kwotę 500 zł, dotyczącego prac remontowych i malowania. W tej części powództwo zostało oddalone w punkcie II wyroku, jako niewykazane.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. i art. 455 k.c. Świadczenie pozwanych stało się wymagalne dopiero po wezwaniu ich do zapłaty; ani obowiązujące przepisy, ani ukształtowane zwyczaje, ani charakter żądania nie przemawiają za odmienną datą wymagalności świadczenia z art. 560 § 3 k.c. Pismem z 2.07.2012 r. (k.10-11) powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 12.000 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży, zakreślając pozwanym termin 7 dni od daty otrzymania pisma na spełnienie świadczenia. Powódka nie przedstawiła dowodu doręczenia tego pisma, jednakże pozwani otrzymali je najpóźniej w dniu sporządzenia pisma z 12.07.2012 r. (k.34), będącego odpowiedzią na pismo z 2.07.2012 r. Termin na dobrowolną zapłatę upłynął im więc z pewnością najpóźniej 19.07.2012 r. Od 20.07.2012 r. pozostawali więc w opóźnieniu z zapłatą kwoty 12.000 zł. W zakresie pozostałych 44,85 zł funkcję wezwania do zapłaty stanowiło doręczenie odpisu pozwu, co nastąpiło 7.01.2013 r. (k.49, k.50), a zatem pozwani byli w opóźnieniu od 8.01.2013 r. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie I wyroku, dalej idące powództwo o zapłatę odsetek oddalając.

Wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności w punkcie III w takim zakresie, w jakim pozwana A. B. uznała żądanie pozwu, tj. do kwoty 1.000 zł

O kosztach Sąd orzekł w punkcie IV wyroku na mocy art. 100 zd. 2 k.p.c., uznając że pozwani tylko w niewielkim zakresie wygrali spór. W związku z tym obciążono ich całością kosztów poniesionych przez powódkę, tj. kosztami zastępstwa w kwocie 2.400 zł, opłatą od pozwu w kwocie 633 zł, opłatą od pełnomocnictwa 17 zł (k.52) oraz wydatkami na opinię biegłego w łącznej kwocie 900,90 zł (pozostała część zaliczki podlegała zwrotowi).