

Sygn. akt I C 1381/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: starszy sekretarz sądowy E. B.

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2017 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko D. B.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki M. B. (1) na rzecz pozwanej D. B. kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1381/15

UZASADNIENIE

W dniu 28.01.2015 roku **powódka M. B. (1)**, reprezentowana przez adwokata, wniosła pozew o zasądzenie od pozwanej D. B. kwoty 2.555,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na mocy umowy sprzedaży z dnia 27.04.2012 roku nabyła od pozwanej lokal mieszkalny. W umowie strony uzgodniły termin wydania lokalu na dzień 7.05.2012 roku. Powódka podała, że przy umowie sprzedaży pozwana zapewniła ją, że wszystkie instalacje są sprawne. Jesienią 2012 roku powódka przystąpiła do remontu lokalu podczas którego dokonała sprawdzenia instalacji gazowej oraz grzewczej. Osoba sprawdzająca instalację ustaliła, że piec marki V. był uszkodzony. Koszt naprawy został oszacowany na kwotę 1.800,00 zł. W związku z nieopłacalnością naprawy urządzenia powódka kupiła nowy piec za kwotę 2.555,00 zł. Powódka powołała się na to, że pozwana sprzedając mieszkanie z niesprawnym piecem wykonała umowę w sposób nienależyty. Jako podstawę prawną żądania powódka wskazała art. 471 k.c. w zw. z art. 535 § 1 k.c.

W dniu 24.02.2015 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku wydał nakaz w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty **pozwana D. B.** zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podała, że przy zakupie lokalu powódka dokonała sprawdzenia stanu lokalu i nie wносиła zastrzeżeń co znalazło potwierdzenie w §3 ust. 3 aktu notarialnego załączonego do pozwu. W ocenie pozwanej powódka

nie wykazała żadnej winy pozwanej związanej z realizacją umowy, tym bardziej, że pozwana w żaden sposób (tym bardziej podstępny) nie umożliwiła powódce zapoznanie się ze stanem lokalu (w tym sprawdzeniem sprawności urządzeń).

W ocenie pozwanej jeśli nawet znalazłoby zastosowanie przepisy o wadzie fizycznej, to kupujący utracił uprawnienia wynikające z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy z uwagi na to, że zobowiązany był zawiadomić o wadzie w ciągu miesiąca od wykrycia wady bądź w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Pismem procesowym z dnia 24.09.2015 roku (k. 35 – 36) pełnomocnik powódki podniósł, iż podstawą prawną roszczenia są przepisy o odszkodowaniu wynikającym z nienależytego wykonania umowy sprzedaży. Dodał, że w niniejszym procesie powódka nie dochodzi roszczeń z tytułu rękojmi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy z dnia 27.04.2012 roku D. B. sprzedała M. B. (1) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością.

W §3 ust. 3 umowy sprzedaży M. B. (1) oświadczyła, że stan faktyczny i prawny lokalu mieszkalnego jest jej znany i z tego tytułu nie wnosi żadnych roszczeń i zastrzeżeń.

D. B. zobowiązała się wydać lokal mieszkalny, w posiadanie kupującej – wolny od osób, rzeczy i praw osób trzecich, w terminie do dnia 7.05.2012 roku. W tym terminie kupująca zobowiązała się zapłacić sprzedającej resztę ceny w kwocie 145.000,00 zł (uzyskaną z kredytu bankowego), poza już wpłaconą kwotą 8.000,00 zł.

(dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 27.04.2012 roku k. 12 – 15)

W piśmie datowanym na dzień 20.09.2012 roku G. K. oświadczył, że w tym dniu przeprowadzono kontrolę urządzenia grzewczego V. typ (...) 180/1XE zamontowanego w S. przy ulicy (...), podczas której stwierdzono uszkodzenie wymiennika ciepłej wody użytkowej, pompy obiegu oraz armatury kontrolno – pomiarowej. W piśmie podano, że koszt wymiany powyższych elementów to 1.800,00 zł brutto.

(dowód: pismo z dnia 20.09.2012 roku k. 16, protokół serwisowy k. 17, zeznania świadka G. K. w ramach pomocy sądowej k. 88)

G. K. prowadzący działalność gospodarczą sprzedał nabywcy (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kocioł B. (...) za cenę brutto 2.550,00 zł. Na fakturze z dnia 15.10.2015 roku wskazano, że zapłacono kwotę 1.900,00 zł, natomiast do zapłaty pozostała kwota 650,00 zł.

(dowód: faktura VAT (...) k. 18)

W piwnicy budynku przy ul. (...) był zamontowany kocioł gazowy dwufunkcyjny marki V. typ (...) /1XE. Kocioł gazowy służy do podgrzewania wody do celów socjalnych (w kuchni i łazience) oraz dostarcza ciepłą wodę do instalacji grzewczej mieszkania.

(dowód: opinia biegłego sądowego K. H. k. 119 - 122)

Powódka kupowała mieszkanie od pozwanej, które nadawało się do remontu. Pozwana informowała powódkę o tym, że w lokalu mieszkali studenci do grudnia 2011 roku, a później mieszkanie stało puste.

(bezsporne)

Po opuszczeniu mieszkania przez studentów pozwana sprawdziła stan lokalu, a także działanie pieca puszczając ciepłą wodę.

(dowód: przesłuchanie pozwanej D. B. złożone na rozprawie w dniu 11.09.2017 roku, czas nagrania 00:22:28 – 00:24:40 k. 150)

D. B. wydała M. B. (1) dwa komplety kluczy do przedmiotowego lokalu około 3 tygodni przed zawarciem umowy sprzedaży.

(dowód: przesłuchanie pozwanej D. B. złożone na rozprawie w dniu 11.09.2017 roku, czas nagrania 00:15:35 – 00:22:28 k. 150, potwierdzające wyjaśnienia informacyjne złożone w dniu 28.09.2015 roku czas nagrania 00:08:23 k. 45)

Mąż powódki sprawdzał stan mieszkania i odkręcał kurki w kranie.

(dowód: przesłuchanie pozwanej D. B. złożone na rozprawie w dniu 11.09.2017 roku, czas nagrania 00:15:35 k. 150, potwierdzające wyjaśnienia informacyjne złożone w dniu 28.09.2015 roku czas nagrania 00:08:23 k. 45)

Powódka rozpoczęła remont nabytego lokalu mieszkalnego w maju 2012 roku.

(dowód: przesłuchanie powódki M. B. (2) złożone na posiedzeniu w dniu 30.03.2016 roku k. 102)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było to, że powódka nabyła od pozwanej lokal, który nadawał się do remontu.

Sporna była odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej z tytułu sprzedaży lokalu, w którym powódka ostatecznie wymieniła piec marki V. na nowy. Roszczenie dochodzone pozwem powódka oparła na odpowiedzialności odszkodowawczej uregulowanej w przepisie art. 471 k.c.

Na mocy przepisu 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 odpowiedzialności nie ponosi.

W przypadku odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 wierzyciela nie obciąża obowiązek udowodnienia winy dłużnika w niewykonaniu bądź nienależytym wykonaniu zobowiązania, a tylko samego faktu niewykonania lub nienależytego wykonania. Konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej oparta jest na zasadzie winy domniemanej i w konsekwencji to dłużnika obciąża ciężar udowodnienia, że **niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności** (wyrok SA w Warszawie z 2 grudnia 2012 r., VI ACa 356/2010, LexisNexis nr (...), (...) nr (...)).

Dłużnik może zwolnić się z odpowiedzialności za szkodę (ekskulpacja), jeśli obali niniejsze domniemanie, wykazując, że uchybienie zobowiązania nastąpiło z powodu okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi, bądź że przy wykonywaniu zobowiązania dołożył należytej staranności (art. 472), a więc że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony. (tak komentarz do art. 471 k.c. Jerzy Ciszewski, lex).

Obowiązek odszkodowawczy dłużnika ogranicza się do następstw, które w chwili zawarcia umowy były do przewidzenia w normalnym toku rzeczy, oraz tych, które można było normalnie przewidzieć na podstawie wiedzy o szczególnych okolicznościach danego przypadku (T. P., Odpowiedzialność odszkodowawcza..., s. 145, przywołany w komentarzu do art. 471 k.c. J. C., lex).

Odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy, dochodzone na podstawie art. 471, jest świadczeniem mającym **powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem bądź zaniechaniem dłużnika**. Jest to roszczenie o innym charakterze niż roszczenie o wykonanie umowy. Ma na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego

nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta, a nie wymuszenie na nim wykonania zobowiązania zgodnie z treścią umowy. Obowiązek naprawienia szkody obejmuje jej całość, w tym także uszczerbek wywołany nieotrzymaniem należnych świadczeń we właściwym czasie, w wypadku świadczeń pieniężnych obejmujący także odsetki należne za opóźnienie (wyrok SN z 16 kwietnia 2008 r., [V CSK 515/2007](#), L..pl nr (...)).

Ciężar wykazania okoliczności, z których wynika, że pozwana D. B. nie ponosi odpowiedzialności za to, że powódka nabyła lokal, w którym piec marki V. okazał się niesprawny, spoczywał na pozwanej. Pozwana temu obowiązkowi sprostała.

Pozwana D. B. zeznała, że sprawdzała działanie pieca po opuszczeniu lokalu przez studentów i wówczas z kranu leciała ciepła woda. Po tym okresie lokal pozwanej nie był wynajmowany i nikt w nim nie mieszkał. Okoliczność ta wynika z twierdzeń zawartych w opinii biegłego sądowego, który podał, że pomimo wiążącej pozwaną umową na dostawę gazu do czerwca 2012 roku, zużycie gazu w pierwszej połowie 2012 roku nie występowało.

Do lokalu był dostarczany gaz umożliwiający sprawdzenie działania pieca. Pozwana sprawdzała jego funkcjonowanie po opuszczeniu lokalu przez najemców. Ponadto lokal okazywała mężowi pozwanej, który sprawdzał stan techniczny mieszkania. Jak również, jak zeznała pozwana, klucze do lokalu wydała powódce przed sprzedażą lokalu, po zawarciu umowy przedwstępnej. Okoliczności te przemawiają za przyjęciem, iż D. B. zwolniła się od odpowiedzialności za uszkodzenie pieca. Nie można pozwanej zarzucić tego, aby w normalnym toku rzeczy mogła przewidzieć iż zamontowany piwnicy piec jest niesprawny, skoro jego działanie sprawdzała kilka miesięcy wcześniej i po tym czasie nie był on użytkowany.

Poza tym skoro w imieniu powódki stan techniczny mieszkania sprawdzał mąż M. B. (1). Lokal ten był przeznaczony do remontu i z takim zamiarem został nabyty przez powódkę. Fakt wcześniejszego przekazania kluczy do tego mieszkania kupującej która miała swobodny do tego lokalu dostęp, zwalnia pozwaną od odpowiedzialności za stan techniczny pieca. Pozwana w zbiegu takich okoliczności nie mogła przewidzieć, że w dacie sprzedaży mieszkania piec jest niesprawny. Usprawiedliwione jest przy tym założenie, że poprzez wydanie kluczy do lokalu, pozwana mogła oczekiwać od powódki, że ta sprawdzi stan techniczny lokalu, co powódka oświadczyła w kacie notarialnym podając, że stan techniczny jest jej znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Możliwość uruchomienia pieca przez powódkę jeszcze przed sprzedażą lokalu, z uwagi na dostawę gazu, prowadzi do wniosku takiego, że pozwana nie mogła podejrzewać w normalnym toku zdarzeń, że piec jest uszkodzony.

Ponadto na powódce ciążył ciężar wykazania wysokości szkody poniesionej w związku z nabyciem lokalu z uszkodzonym piecem. Powódka wysokości tej szkody w kwocie dochodzonej pozwem nie wykazała. Wartość tego pieca nie odpowiada wartości nowego pieca nabytego za kwotę 2.550,00 zł. Nieuprawnione jest zatem żądanie zapłaty kwoty chodzonej w wysokości 2.550,00 zł. Jak wynikało z pisma z dnia 20.09.2012 roku (k. 16) powódka mogła naprawić piec za kwotę 1.800,00 zł. Ponadto powódka nie wykazała, aby poniosła wydatek w kwocie 2.550,00 zł, albowiem jak wynika ze złożonej faktury VAT, nabywcą kotła jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a nie powódka. Nawet gdyby powódka poniosła szkodę, za której wystąpienie pozwana zwolniła się od odpowiedzialności, to szkoda ta wynosiłaby maksymalnie 1.800,00 zł.

Powódka faktu poniesienia szkody, zapłaty kwoty za nabycie nowego pieca, nie wykazała, a twierdzenia powódki są sprzeczne z zapisami znajdującymi się na fakturze VAT.

Wobec braku przesłanek z art. 471 k.c. w zw. z art. 535 § 1 k.c. sąd powództwo oddalił, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie drugim sentencji wyroku zostało oparte na treści przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Wobec powyższego sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składają się: wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 600,00 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. [roHYPERLINK](#) " (...) w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego

ustanowionego z urzędu, Dz. U. Nr 163, poz. 1349, z późn. zm.) oraz opłata skarbową w wysokości 17,00 zł poniesiona od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa.