

**Sygn. akt: VII C 558/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mierzwicka
Protokolant:	sekr. sądowy Andrzej Janas

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa B. R.

przeciwko D. W. i B. W.

o zapłatę

I. zasądza od każdego z pozwanych D. W. i B. W. na rzecz powoda B. R. kwotę 2.850,00 zł (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 19.04.2013 r. do dnia zapłaty, a dalej idące powództwo oddala;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.502,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VII C 558/13

## UZASADNIENIE

Powód B. R. w pozwie wniesionym w dniu 9 kwietnia 2013 r. wniósł o zasądzenie od pozwanych B. W. oraz D. W. kwoty po 2.850 zł od każdego z nich wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2011 r., jak również o zasądzenie od każdego z pozwanych kosztów procesu poniesionych przez powoda według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż zakupił od pozwanych lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w L.. Transakcji dokonano za pośrednictwem Biura (...) prowadzonego przez K. K.. Przed zawarciem umowy sprzedaży, pozwani zapewniali powoda, że stan techniczny centralnego ogrzewania i kotła gazowego jest bez zastrzeżeń i instalacja jest w pełni sprawna. Jednakże, gdy rozpoczął się okres grzewczy okazało się, że kocioł gazowy jest niesprawny i zachodzi konieczność jego naprawy. Powód był zmuszony dokonać wymiany przedmiotowego kotła, a niniejszym pozwem dochodzi kwoty stanowiącej jego równowartość.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 12 lipca 2013 r. pozwana B. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W treści pisma pozwana podała, iż sprzedała wraz z D. W. powodowi i jego żonie lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) A. 25/8. Wpierw strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w formie pisemnej, zaś w dniu 21 września 2011 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu w formie aktu notarialnego. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powód miał możliwość dokładnego obejrzenia mieszkania, w tym również sprawdzenia poprawnego działania istniejących tam urządzeń, w szczególności pieca centralnego ogrzewania. Powód uczynił to oświadczając w treści umowy, iż znany jest mu stan techniczny i prawny lokalu i nie zgłasza z tego tytułu sprzedawcy żadnych roszczeń. W dniu 22 września powód dokonał fizycznego odbioru mieszkania. Na tę okoliczność sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. Żadna ze stron nie wniosła żadnych zastrzeżeń co do sposobu przekazania lokalu mieszkalnego. Zgodnie z powyższym w ocenie powódki roszczenie powoda jest bezzasadne.

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

W dniu 16 sierpnia 2011 r. pomiędzy pozwanymi B. W. i D. W. (sprzedający) a powodem B. R. oraz jego żoną D. R. (kupujący) została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) A. 25/8. Na mocy powyższej umowy strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania w terminie do dnia 30 września 2011 r. Cena lokalu została ustalona na kwotę 160.000 zł (§ 2 umowy).

Zgodnie z § 8 umowy przedwstępnej kupujący oświadczyli, iż znany jest im stan techniczny i prawny lokalu mieszkalnego i z tego tytułu nie zgłaszają względem sprzedających żadnych roszczeń.

Dowód:

- umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego – k. 32.

Następnie w dniu 21 września 2011 r. J. L. działająca w imieniu B. W. oraz Z. W. działająca w imieniu D. W. zawarły z B. R. oraz D. R. umowę sprzedaży należącej do pozwanych nieruchomości stanowiącej własnościowy lokal mieszkalny położony przy ul. (...) A. 25/8 o powierzchni użytkowej 67,70 m<sup>2</sup>, którego właścicielami byli B. byli w udziałach wynoszących po 1/2 każdy z nich, składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, WC oraz pomieszczenia przynależnego stanowiącego piwnicę o powierzchni 13,50 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczenia przynależnego 81,20 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym 105/1000 w nieruchomości wspólnej stanowiącej część budynku i urządzeń z której lokal ten wyodrębniono oraz w działce gruntu, dla której Sąd Rejonowy w L. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zaś dla lokalu mieszkalnego KW (...).

Lokal mieszkalny stanowił odrębną własność sprzedających, zaś kupujący nabyli go na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Cena lokalu została ustalona na kwotę 160.000 zł, czyli po 80.000 zł na rzecz każdego ze sprzedających.

Zgodnie z oświadczeniami podanymi do aktu notarialnego, lokal mieszkalny poza wpisana hipoteką kaucyjną na rzecz Gminy L. do kwoty 175.000 zł, wolny był od wad prawnych, długów i ciężarów na rzecz osób trzecich.

Dowód:

- akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 6-14.

Do sprzedaży nieruchomości doszło za pośrednictwem Biura (...) prowadzonego przez K. K., gdzie lokal znajdowała się w ofercie sprzedaży przez kilka lat.

Przed sprzedażą lokal mieszkalny był niezamieszkiwany począwszy od 2005 r.

Dowód:

- zeznania K. K. – k. 68, 05:15-05:17;

- przesłuchanie pozwanego – k. 80, 39:16-39:18.

W dniu 22 września 2011 r. nastąpił protokolarny odbiór lokalu mieszkalnego. W jego trakcie nastąpiło przekazanie 2. kompletów kluczy do nieruchomości lokalowej oraz dokonano spisu stanu liczników wody i prądu.

Zgodnie z § 4 protokołu żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń co do sposobu przekazania lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- protokół zdawczo-odbiorczy – k. 34.

Lokal mieszkalny nie był zaopatrywany na bieżąco w dostawy gazu. Nieruchomość była go także pozbawiona w dniu sprzedaży lokalu, jak i jego protokolarnego odbioru przez kupujących. Umowa dostarczania paliwa gazowego do lokalu przy ul. (...) A. 25/8, która obowiązywała począwszy od dnia 07 sierpnia 2000 r., została rozwiązana w dniu 28 lutego 2010 r. przez pozwaną.

Dowód:

- pismo z dnia 08 listopada 2013 r. (...) S.A. – k. 63;

- zeznania K. K. – k. 68, 08:20-08:22;

- zeznania J. L. – k. 68, 22:04-22:06.

Pozwani zapewniali powoda o dobrym stanie technicznym kotła gazowego, jak i całej instalacji grzewczej. Nie były przeprowadzane oględziny, ani próbne uruchomienie kotła.

Dowód:

- zeznania K. K. – k. 68, 05:48-05:55;

- przesłuchanie powoda – k. 80, 12:34-12:38;

- przesłuchanie pozwanego – k. 80, 39:55-39:58, 40:55-40:59.

Jednakże, gdy rozpoczął się okres grzewczy okazało się, że kocioł gazowy jest niesprawny i zachodzi konieczność jego naprawy. Instalator dokonał przeglądu kotła wraz z jego uruchomieniem. Na podstawie przeprowadzonych oględzin ustalił on, iż w kotle znajduje się uszkodzona płyta główna oraz pompa. Uszkodzenia były spowodowane nie zabezpieczeniem instalacji grzewczej przez okres zimowy.

Dowód:

- zeznania świadka P. M. – k. 68, 14:30-14:58.

Ze względu na rozległe uszkodzenie przedmiotowego kotła konieczna była jego wymiany. Koszt zakupu nowego kotła gazowego do lokalu mieszkalnego wyniósł kwotę 5.700 zł.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) z dnia 24 października 2011 r. – k. 15.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie kwestią bezsporną była wysokość roszczenia żądanego przez powoda. Spór dotyczył przede wszystkim kwestii prawnych związanych z odpowiedzialnością pozwanych z tytułu rękojmi za wady sprzedanego mieszkania powodowi, a w szczególności charakteru wady.

Bezsporne jest, iż w dniu 21 września 2011 r. między stronami niniejszego postępowania została zawarta umowa sprzedaży, zgodnie z którą pozwani zobowiązali się przenieść na powoda i jego żonę własność nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). A. 25/8 i wydać ww. nieruchomość, a powód wraz z żoną zobowiązali się, poza odebraniem rzeczy, zapłacić pozwany cenę w wysokości 160.000 zł.

W toku postępowania wątpliwości nie pozostawiała kwestia uszkodzenia pieca, co zresztą potwierdzone zostało zeznaniami świadka P. M..

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd miał przede wszystkim na uwadze dokumenty złożone przez powoda, a także przesłuchanie powoda, pozwanych, jak również zeznania świadków K. K. i P. M., albowiem dowody te były spójne, korelowały ze sobą wzajemnie i brak było jakichkolwiek podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

Punktem wyjścia dla rozważań Sądu są przepisy art. 535 i nast. k.c. dotyczące umowy sprzedaży. Stosownie tego przepisu przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Zgodnie z treścią art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne).

W razie ujawnienia się wady przedmiotu sprzedanego, sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady. W literaturze prezentowany jest pogląd, iż ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Brak wiedzy, choćby nawet elementarnej, czy nawet podejrzeń w żaden sposób nie wpływają na wyłączenie odpowiedzialności czy nawet jej ograniczenie.

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Instytucja rękojmi za wady – fizyczne i prawne – sprzedanej rzeczy jest samodzielną kategorią odpowiedzialności sprzedawcy, ukształtowaną surowiej, niż to wynika z ogólnych przepisów o skutkach nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika zawartych w art. 471 i nast. k.c. Odpowiedzialność ta powstaje niezależnie od winy sprzedawcy, a także niezależnie od wykazania szkody wynikającego ze świadczenia rzeczy wadliwej. Wobec katerycznego brzmienia art. 556 k.c. jest to także odpowiedzialność niezależna od wiedzy sprzedawcy o istnieniu wady, ponieważ podstępne działanie sprzedawcy, który wadę zataja, prowadzi jedynie do dalszego zaostrzenia zwykłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Podstawową okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest istnienie wady rzeczy. Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). Zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy zachodzi zatem w każdym przypadku, gdy rzecz nie odpowiada celowi wyraźnie w umowie wskazanemu, a gdy takiej umowy nie było, jeżeli nie odpowiada celowi wynikającemu z okoliczności bądź też ze

zwyczajnego przeznaczenia rzeczy. Wyliczone cechy kwalifikują rzecz jako dotkniętą wadą bez względu na rodzajową jej postać.

Ogólnie rzecz ujmując wada to niezgodność przedmiotu z obowiązującą normą, funkcjonalna koncepcja wady polega na tym, że rzecz nie nadaje się do normalnego użytku, przy czym przyjmuje się, że przy ocenie wady fizycznej rzeczy kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy, powinno być stawiane przed kryterium normatywno-technicznym (normalny użytek). Przy czym wada fizyczna istnieje wówczas, gdy: zmniejsza wartość rzeczy albo ze względu na cel określony w umowie, albo wynikający z okoliczności, jeżeli cel ten nie był oznaczony w umowie; zmniejsza użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy; rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego; rzecz zostaje wydana w stanie niepełnym. O wadzie można mówić wtedy, gdy stan rzeczy będzie powodował zmniejszone doznania estetyczne kupującego, czy będzie posiadał niższe walory użytkowe (art. 556 § 1 k.c.). Pojęcie wady fizycznej rzeczy należy rozumieć w sposób szeroki, a także odnieść się do rozróżnienia między wartością użytkową i handlową rzeczy. Najczęściej wada fizyczna występuje w obu tych postaciach.

Nie uwzględniając zatem zarzutów pozwanych co do wiedzy powoda o powyższych wadach w chwili zawierania umowy sprzedaży, Sąd dodatkowo uznał, że powód jako kupujący nie był obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Badanie rzeczy było bowiem uprawnieniem kupującego, a zatem nie mogły go spotkać żadne ujemne skutki, że nie skorzystał z tego uprawnienia i przed nabyciem mieszkania nie zlecił jego zbadania, np. w postaci wykonania ekspertyzy technicznej lokalu. Biorąc powyższe pod uwagę, należało jednoznacznie stwierdzić, że w chwili zakupu powód nie wiedział, ani też, oceniając rozsądnie, nie powinien był wiedzieć o wadach nieruchomości.

Stwierdzenie istnienia wad sprzedanego rzeczy nie przesądzało, oczywiście, o zasadności roszczenia z tytułu rękojmi. W myśl bowiem art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. W powyższych wypadkach utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją (art. 564 k.c.).

Ponadto Sąd miał na uwadze, że w niniejszej sprawie pozwani zapewniali powodów, że wady nie istniały. Wyłączało to zaś utratę uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nawet w sytuacji niezachowania terminów do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, z uwagi na treść art. 564 k.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że po stronie powodów zaktualizowało się uprawnienie zawarte w art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 566 § 1 k.c. Stosownie do powyższego, 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. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych rzeczy.

W związku z treścią powyższych przepisów za uzasadnione Sąd uznał zgłoszone przez powoda roszczenie odszkodowawcze co do zwrotu poniesionych środków na usunięcie wady fizycznej. W trakcie postępowania powód przedłożył dowód w postaci faktury VAT, z której wynikało iż powód poniósł wydatek w postaci kosztu zakupu nowego kotła gazowego w kwocie 5.700 zł, i jako dostatecznie wykazane przez powoda odpowiednim rachunkiem, zasługiwał on w całości na uwzględnienie.

W tym stanie rzeczy w oparciu o powołane przepisy orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 481 k.c. i art. 455 k.c. Orzekając w tym przedmiocie Sąd miał na uwadze wniosek powoda, aby zasądzić na jego rzecz odsetki ustawowe od dochodzonego roszczenia począwszy od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. W konsekwencji Sąd przyznał odsetki ustawowe od zasądzonej wobec każdego z pozwanych kwoty 2.850 zł od dnia 19 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Przy czym na zasądzoną należność składa się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 285 zł, kwota 1.200 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego określone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz kwota 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej uiszczonej od udzielonego pełnomocnictwa.