

Sygn. akt **IC 248/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Elżbieta Kuryło - Maciejewska**

**Protokolant: Małgorzata Woś**

**po rozpoznaniu w dniu 09 stycznia 2014 roku w Dzierżoniowie**

sprawy z powództwa **J. L. (1)**

przeciwko **I. G.**

**o zapłatę kwoty 1 820 zł**

I. umarza postępowanie co do kwoty 1 820 zł;

II. zasądza od powoda **J. L. (1)** na rzecz **advokata M. D.** kwotę **1476 zł** tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego pozwanej z urzędu.

## UZASADNIENIE

Powód J. L. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej I. G. kwoty 1.820 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01.04.2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż w dniu 24.09.2010 r. podpisał z pozwaną przedwstępną umowę kupna- sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Pozwana obejrzała lokal i nie miała zastrzeżeń. W dniu 12.11.2010 r. strony sfinalizowały umowę sprzedaży. Ze względu na brak środków po stronie pozwanej, powód zapłacił za nią podatek dochodowy, a pozwana podpisała oświadczenie, że zwróci powodowi kwotę 2.420 zł do kwietnia 2011 roku. Zapłaciła tylko 600 zł. Do zapłaty pozostała kwota 1.820 zł. Powód wezwał pozwaną na piśmie do zapłaty zaległej kwoty ale bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwana I. G. wniosła o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, iż podpisując przedmiotowe oświadczenie miała zamiar spłacić powodowi wymienioną w nim kwotę. Jednakże po zakupieniu od powoda mieszkania i oględzinach dokonanych przez kominiarza, okazało się, że instalacja grzewcza w istotnym lokalu jest niezgodna z obowiązującymi przepisami i nie może być dopuszczona do użytku, ponieważ stwarza zagrożenie nie tylko dla niej, ale dla wszystkich mieszkańców budynku. Powód natomiast przy sprzedaży lokalu zapewniał ją, że wszystko jest zgodne z przepisami, a dokumentację dotyczącą centralnego ogrzewania dostarczy jej w późniejszym terminie. Pozwana wysłała do powoda stosowne pismo ponagląjące, ale nie otrzymała żadnej odpowiedzi, ani dokumentacji. Wobec powyższego sama na własny koszt dostosowała przedmiotową instalację do użytku i to jedynie w części ze względu na brak funduszy. Kwotę winną powodowi przeznaczyła na przerobienie instalacji grzewczej. Czuje się oszukana, a pieniądze, które jest winna powodowi przeznaczyła na usunięcie ukrytych przez niego wad ogrzewania. Wniosła o „umorzenie długu”.

Na rozprawie w dniu 05 lipca 2012 roku ustanowiony dla powódki pełnomocnik z urzędu zgłosił zarzut potrącenia co do kwoty 1.820 zł, podtrzymując twierdzenia zawarte w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Mieszkanie położone w P. przy ul. (...) powód J. L. (1) kupił w 2008 r. od córki J. C., który mieszkał w tym mieszkaniu przez 19 lat do 1989 roku. J. C. następnie przeniósł własność tego lokalu na swoją córkę, po czym w mieszkaniu zamieszkała jego teściowa. W przedmiotowym lokalu, ani J. C., ani mieszkająca w nim później jego teściowa, nie mieli centralnego ogrzewania, kotła gazowego, żadne z nich nie miało też umowy z gazownią na eksploatację kotła gazowego. W mieszkaniu była tylko kuchenka gazowa. Lokal ogrzewany był zaś za pomocą pieca kaflowego.

**Dowód:**

**1. zeznania świadka J. C. -k.58**

Po nabyciu przedmiotowego lokalu powód przystąpił do założenia w nim centralnego ogrzewania na gaz. Przy czym wykonywał to bez stosownych pozwoleń, bez wiedzy wspólnoty mieszkaniowej istotnej nieruchomości. Sąsiadom mówił, iż robi w mieszkaniu podłogę. J. L. (2) założył grzejniki centralnego ogrzewania i stary kocioł gazowy, do którego zakupił sterownik w firmie P.H.U. Gedeon M. S., W. R., B. S. Sp. j. w D.. Tam też poprosił o podłączenie tego sterownika do kotła. Wykonanie tej usługi zlecono P. S. (1). Monter podłączył sterownik do znajdującego się w mieszkaniu powoda kotła, a ten poprosił o uruchomienie kotła w celu sprawdzenia czy zainstalowany sterownik działa. W tym czasie ogrzewanie w mieszkaniu powoda nie działało, a na zegarze kotła nie było żadnego wskazania dotyczącego poziomu wody w instalacji. Aby uruchomić kocioł należało napełnić instalację wodą. Przy dopełnianiu instalacji P. S. (1) zauważył, że ze wszystkich złączy w kotle zaczęła lecieć woda. Kocioł w tym stanie nie mógł ogrzewać wody w instalacji. Powód podjął decyzję o wymianie kotła na nowy. J. L. (1) zakupił nowy kocioł w firmie (...) i poprosił P. S. (2) o wymianę starego kotła na nowy. Świadek podłączył nowy kocioł do instalacji, ale po zamontowaniu kotła okazało się, że wyjście z kotła jest rozbieżne w stosunku do wyjścia kominowego znajdującego się w mieszkaniu. Nie można było podłączyć kotła ani za pomocą kształtek pozostałych ze starego kotła, ani w żaden inny sposób. P. S. (3) polecił powodowi zgłosić problem kominiarzom. Zainstalowanego w mieszkaniu powoda kotła nie można było uruchomić na dłużej niż na 2-3 minuty, nawet przy otwartym oknie, gdyż brak podłączenia do komina groził zatruciem spalinami. Powód do tej pory nie zapłacił świadkowi za wykonane czynności. Powód nie otrzymał gwarancji na nowy kocioł, ponieważ uzyskanie takiej gwarancji uzależnione jest od przedstawienia zezwoleń kominiarskich i gazowych, których powód nie miał.

**Dowód:**

1. **zeznania świadka P. S. (1) -k.67,**
2. **zeznania świadka E. P.-k.58,**
3. **faktura VAT (...) z dnia 19.12.2008 r.-k.62,**
4. **informacja z dnia 17.10.2012 r. oraz z dnia 05.10.2012 r. -k.44,49,**
5. **faktura VAT (...) z dnia 04.11.2009 r.-k.42,**
6. **informacja Gazowni W.Działu Koordynacji Obsługi Klientów Indywidualnych -k.36,**
7. **przesłuchanie powoda -k.100;**
8. **przesłuchanie pozwanej -k.101.**

W dniu 24.09.2010 roku powód oraz siostra pozwanej I. C. podpisali sporządzone przez J. L. (1) oświadczenie zatytułowane „umowa sprzedaży”, w którym I. C. „wyraziła zgodę” na kupno mieszkania położonego w P. przy ul. (...) za kwotę 55.000 zł. I. C. wyszukała przedmiotowe mieszkanie dla pozwanej, przy czym oglądała go pobieżnie może ze dwa razy, ponieważ w tym czasie zajmowała się także chorym bratem. Nie prowadziła z powodem rozmów na temat ogrzewania gazowego, widziała, że w mieszkaniu był piec kaflowy. Zapłaciła powodowi kwotę 5.000 zł tytułem zaliczki.

**Dowód:**

**1. zeznania świadka I. C. -k.53**

Podczas rozmów z pozwaną powód natomiast zapewniał ją, że ogrzewanie gazowe jest sprawne.

W związku z tym, iż powód zamierzał sprzedać przedmiotowe mieszkanie pozwanej przed upływem pięciu lat od chwili jego zakupu, był zobowiązany do zwrotu ulgi podatkowej, którą z tego tytułu otrzymał. Pozwanej zależało na tym mieszkaniu i zobowiązała się, że zwróci mu połowę kwoty, którą będzie musiał zapłacić do Urzędu Skarbowego. W dniu 12.11.2010 r. pozwana napisała i podpisała oświadczenie, w którym zobowiązała się „pokryć połowę podatku dochodowego” powodowi w ratach, do kwietnia 2011 r. w kwocie 2.420 zł. Zapłaciła z tego tytułu I ratę w kwocie 600 zł. W tym samym dniu strony podpisały w Kancelarii Notarialnej w Dzierżoniu umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P.przy ul. (...).

**Dowód:**

**1.oświadczenie pozwanej z dnia 12.11.2010 r. -k.4,**

**2.wypis akty notarialnego sporządzonego w Kancelarii Notarialnej notariusz L. B.Repertorium A numer (...)z dnia 12.11.2010 r.-k. 6-8,**

**3.przesłuchanie powoda -k.100,**

**4. przesłuchanie pozwanej -k.101.**

Po objęciu mieszkania w posiadanie pozwana dowiedziała się od sąsiadów, że w tajemnicy przed wspólnotą powód wykonywał w lokalu centralne ogrzewanie. Zdecydowała o wezwaniu kominiarza, a także wezwała powoda do dostarczenia dokumentacji dotyczącej ogrzewania w kupionym od niego lokalu. Powód najpierw oświadczył, że dostarczy tą dokumentację później, następnie stwierdził, by pozwana sama postarała się o potrzebną dokumentację. Powiedział też, że osoba, która wykonywała to ogrzewanie wyjechała za granicę.

**Dowód:**

**1. przesłuchanie pozwanej -k.101.**

Wezwany kominiarz J. A. sporządził opinię dotyczącą możliwości zainstalowania w przedmiotowym mieszkaniu pieca centralnego ogrzewania i wydał zalecenia wykonania niezbędnych prac. Ustalił także, iż budynek ,w którym znajduje się mieszkanie pozwanej jest starym budynkiem, w którym znajdują się kominy zbiorcze. W takiej sytuacji nie można było wykonać podłączenia pieca z łazienki do komina zbiorczego, należało wyprowadzić przez strop i ponad dach dwa kominy w izolacji termicznej. Jeden komin do wykonania podłączenia pieca centralnego ogrzewania na gaz, drugi komin do wykonania podłączenia wentylacji wywiewnej z pomieszczenia łazienki. Komin zbiorczy jest to bowiem komin o największym przekroju w budynku mieszkalnym, do którego wyprowadzane są wszystkie paleniska i dlatego nie można do niego wyprowadzić ogrzewania gazowego, które musi mieć samodzielny odrębny przewód kominowy zabezpieczony wsadem z blachy kwasoodpornej.

Pozwana stosownie do posiadanych środków wykonała w części zalecenia kominiarza, w tym dotyczące przebudowy łazienki i demontażu oraz montażu układu kominowego. Poniosła już z tego tytułu koszty w kwocie 2.100 zł. Przy czym

nie są to jeszcze wszystkie prace potrzebne do uruchomienia centralnego ogrzewania w przedmiotowym lokalu. Na ich wykonanie pozwana nie ma jednak pieniędzy. Mieszkanie w dalszym ciągu ogrzewa piecem.

**Dowód:**

**1.zeznania świadka J. A. -k.53,**

**2.opinia kominiarska z dnia 02.04.2012 r. -k.18,**

**3.faktura VAT Nr (...) r. -k.19,**

**4.kserokopia rachunku nr (...) -k.20,**

**5.wycena wentylacji -k.33,**

**6. przesłuchanie pozwanej -k.101.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Chociaż pozwana przyznała, iż zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem, o którą – w świetle jej zeznań – strony powiększyły cenę mieszkania zakupionego przez nią od powoda, to jednak – zdaniem Sądu – zasadny jest sformułowany przez pozwaną zarzut potrącenia.

Zgodnie z przepisem art. 498 par.1 k.c. gdy dwie osoby są względem siebie jednocześnie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Zgodnie zaś z przepisem § 2 przywołanego artykułu obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Nie budzi wątpliwości, że zawarta pomiędzy stronami umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) jest zobowiązaniem wzajemnym, na mocy którego sprzedawca zobowiązał się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązał się rzecz odebrać i zapłacić cenę. ( art. 535 k.c.)

Zgodnie z przepisem 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 nie ma właściwości, o których istnieniu zapewniał kupującego, albo rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym ( rękojmia za wady fizyczne). Stosownie do przepisu art. 560 § 1 k.c., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Przy czym zgodnie z § 3 przywołanego przepisu, 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 wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Wreszcie w myśl przepisu art. 566 § 1 k.c. 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 nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów.

W świetle ustaleń poczynionych w niniejszym postępowaniu nie budzi wątpliwości Sądu, iż mieszkanie, które pozwana nabyła od powoda posiadało wadę polegającą na niesprawności centralnego ogrzewania związanej z niemożliwością bezpiecznego i zgodnego z obowiązującymi normami zainstalowania w przedmiotowym lokalu kotła gazowego.

Świadczą o tym zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: J. A. i P. S. (1), którzy w sposób szczegółowy opisali warunki techniczne istotnego lokalu w kontekście możliwości zainstalowania tam takiego kotła. Kominiarz J. A. sporządził opinię dotyczącą możliwości zainstalowania w przedmiotowym mieszkaniu pieca centralnego ogrzewania i wydał zalecenia wykonania niezbędnych prac. Ustalił, iż budynek, w którym znajduje się mieszkanie pozwanej jest starym budynkiem, w którym znajdują się kominy zbiorcze. W takiej sytuacji nie można było wykonać podłączenia pieca z łazienki do komina zbiorczego, należało wyprowadzić przez strop i ponad dach dwa kominy w izolacji termicznej. Jeden komin do wykonania podłączenia pieca centralnego ogrzewania na gaz, drugi komin do wykonania podłączenia wentylacji wywiewnej z pomieszczenia łazienki. Komin zbiorczy jest to bowiem komin o największym przekroju w budynku mieszkalnym, do którego wyprowadzane są wszystkie paleniska i dlatego nie można do niego wyprowadzić ogrzewania gazowego, które musi mieć samodzielny odrębny przewód kominowy zabezpieczony wsadem z blachy kwasoodpornej.

Hydraulik P. S. (2), którego powód poprosił o wymianę starego kotła na nowy, podłączył nowy kocioł do instalacji, ale po zamontowaniu kotła stwierdził, że wyjście z niego jest rozbieżne w stosunku do wyjścia kominowego znajdującego się w mieszkaniu. Nie można było podłączyć kotła ani za pomocą kształtek pozostałych ze starego kotła, ani w żaden inny sposób.

Nie budzi również wątpliwości Sądu okoliczność, iż powód J. L. (1) podstępnie zataił przed pozwaną istnienie tej wady, albowiem przed zawarciem umowy sprzedaży zapewniał ją o tym, iż z centralnym ogrzewaniem jest wszystko w porządku. Pozwana nabrała podejrzeń o wadliwość instalacji, po informacjach uzyskanych od sąsiadów, iż powód centralne ogrzewanie wykonywał w tajemnicy przed wspólnotą mieszkaniową. Okoliczność powyższa ma zasadniczy wpływ na bieg terminów wynikających z rękojmi a określonych w przepisie art. 568 k.c. Nadto pozwana od razu po wykryciu wady żądała od powoda dokumentacji dotyczącej założenia centralnego ogrzewania w celu wyjaśnienia sprawy, a której od niego nigdy nie otrzymała, albowiem powód nigdy tych dokumentów nie posiadał. Nie uzyskał bowiem gwarancji na kocioł, nie podpisał umowy z gazownią na dostarczanie gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania.

W świetle powyższych ustaleń, na podstawie przywołanych przepisów, w tym art. 566 kc. pozwana ma prawo żądać od powoda naprawienia szkody, którą poniosła wskutek istnienia wady. Wysokość tej szkody pozwana w niniejszym postępowaniu określiła na kwotę równą tej dochodzonej pozwem, zgłaszając ją do potrącenia, choć z przedstawionych przez nią dokumentów wynika kwota wyższa, a według jej zapewnień i dołączonej kalkulacji, nie wyczerpuje ona w całości wartości poniesionej szkody.

Zdaniem Sądu przedstawione przez pozwaną faktura VAT Nr (...) r. i kserokopia rachunku nr (...), niewątpliwie dotyczą kosztów związanych z dostosowaniem układu kominowego i powierzchni łazienki do wymogów związanych z możliwością prawidłowego zainstalowania kotła gazowego w jej mieszkaniu, czyniąc tym samym zgłoszony przez nią zarzut potrącenia uzasadnionym.

W świetle zaś powyższego zgłoszona przez pozwaną wierzytelność – spełnia wymogi określone w przywołanym już przepisie art. 498 §1 k.c. i umorzyła się z wierzytelnością zgłoszoną przez powoda, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisami art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Stosownie do tych przepisów oraz §6 ust. 3 w zw. z §2 ust.1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez SP kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Sąd ustalił, że na koszty procesu składa się wynagrodzenie adwokata ustanowionego dla pozwanej z urzędu w kwocie 1.476 zł.

Wedle z kolei przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W związku więc z tym, że powód w całości przegrał proces, należało go obciążyć obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz pełnomocnika pozwanej.