



Sygn. akt IV CSK 259/08

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)*

*SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)*

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote*

w sprawie z powództwa T. S. i J. S.

przeciwko Kopalniom (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w C.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę;**

**oddala wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów procesu.**

#### Uzasadnienie

Powodowie J. i T. S. dochodzili od pozwanych Kopalni (...) S.A. (KSM-S.A.) kwoty 158.043,70 zł, obejmującej kwotę 47.127 zł z tytułu obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży (nieruchomości) i kwotę 110.916 zł tytułem odszkodowania w związku z wadą

sprzedanej rzeczy. Pozwany kwestionował fakt istnienia wady sprzedanej powodom nieruchomości gruntowej i negował zasadność dochodzonych przez nich roszczeń.

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 75.150,14 zł z odsetkami i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd ten ustalił, że w dniu 8 kwietnia 2005 r. strony zawarły przedwstępną umowę notarialną sprzedaży nieruchomości, w której powodowie wskazywali, że nabyta nieruchomość zostanie przeznaczona na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. W dniu 20 kwietnia 2005 r. strony zawarły trzy umowy sprzedaży prawa użytkowania nieruchomości o łącznej powierzchni 3347 m<sup>2</sup> za cenę 450 000 zł oraz prawa własności posiadanych na nich budynków. Powodowie nabyli nieruchomość z zamiarem prowadzenia na niej działalności gospodarczej w zakresie wynajmu. W dniu 9 maja 2005 r. w zakupionych obiektach rozpoczęli prace przygotowawcze do sezonu letniego i wówczas stwierdzili brak zasilania obiektów w energię elektryczną i brak wody. W operacie szacunkowym z dnia 30 lipca 2004 r., sporządzonym na zamówienie pozwanego, w opisie zabudowy podano, że w budynku (na działce nr 27/7 i 27/9) znajdują się instalacje: energetyczne, wodociągowa, kanalizacyjna, TV, ogrzewanie – piece elektryczne. Wskazano też i na to, że przygotowanie do przyjęcia wczasowiczów oznacza konieczność wykonania prac remontowych. W dniu 31 maja 2005 r. powodowie otrzymali od pozwanego umowę zawartą pomiędzy Zakładem Eksploatacji (...) w Z. i (...) Kopalniami (...) w W. z dnia 4 stycznia 1984 r. dotyczącą wspólnej inwestycji kontrahentów. Otrzymali też umowę z dnia 11 marca 1994 r. zawierającą sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działek nr 25/5 i 27/7 wraz z własnością trzech budynków. W § 7 pkt 1 tej umowy uzgodniono, że zbywca zobowiązuje się udostępnić nabywcy korzystania m.in. z wody, energii elektrycznej, oczyszczalni ścieków, a kupujący zobowiązuje się każdego roku ponosić koszty eksploatacji obiektów w wysokości 3/11. W § 7 pkt 2 wskazywano, jakie obiekty kupujący zobowiązuje się udostępnić sprzedającemu, a § 7 pkt 3 strony postanowiły, że przedstawione ustalenia stron przechodzą na ich następców prawnych. Powołując się na treść umowy z dnia 11 marca 1994 r., powodowie wezwali (...) Kopalnie (...) do dobrowolnego podłączenia do sieci elektrycznej i wodnej budynków położonych w miejscowości D. na terenie ośrodka „S(...)”. Uzyskali odpowiedź, że adresat wezwania nie jest zobowiązany z tytułu wspomnianej umowy wobec powoda, ponieważ powód nie jest następcą prawnym zbywcy nieruchomości w rozumieniu § 7 ust. 3 tej umowy. Powód wezwał (...) Kopalnie (...) do podłączenia budynków na nabytej nieruchomości do sieci elektrycznej i wodno-

kanalizacyjnej. Zwracał się także do dzierżawcy władającego sąsiednią nieruchomością o włączenie się w celu polubownego załatwienia sporu. Pismo z dnia 6 czerwca 2005 r., skierowane do pozwanego, powód potraktował jako zastrzeżenie żądania obniżenia ceny nieruchomości w ramach rękojmi za wady oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu poniesienia szkody spowodowanej tą wadą. W sierpniu 2005 r. zawarł z Koncernem Energetycznym E.(...) S.A. – Oddziałem Zakładu Energetycznego S. w S. umowę o przyłączenie instalacji elektrycznej omawianej nieruchomości do sieci elektroenergetycznej tego Przedsiębiorstwa. W październiku 2005 r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 152.208,34 zł z tytułu obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości i odszkodowania za szkodę poniesioną w następstwie wady tej nieruchomości. W marcu 2006 r. sporządzono kosztorys ofertowy dotyczący budowy zewnętrznej sieci wodnej i kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej. Za te usługi zapłacili powodowie. W kwietniu 2006 r. powód zawarł z Zakładem Usług (...) spółką z o.o. umowę, której przedmiotem było wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do trzech budynków.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda, że sprzedana mu nieruchomość dotknięta została wadą fizyczną. Wada ta polegała na tym, że nieruchomość ta nie miała zagwarantowanego właściwego dostępu do sieci energetycznej i wody (mediów) niezbędnych do korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. do wynajmowania kwater wczasowiczom. Umowa sprzedaży miała na celu prowadzenie działalności w zakresie sezonowego wynajmu. W chwili nabycia nieruchomość miała dostęp do wody i energii elektrycznej, ponieważ przyłącza znajdowały się na sąsiedniej nieruchomości i powodowie o tym fakcie wiedzieli. Nie zostali jednak poinformowani przez sprzedawcę, iż stan taki nie jest trwały i z chwilą zakupu nieruchomości przez powodów dalsze korzystanie z tych mediów będzie uzależnione od woli właściciela nieruchomości sąsiedniej. Na właścicielu nieruchomości sąsiedniej nie spoczywał bowiem obowiązek udostępniania powodom przyłączy. W ocenie Sądu Okręgowego, § 7 pkt 3 umowy z dnia 11 marca 1994 r. odnosi się bowiem do sukcesji generalnej, a powodowie nie byli następcami ogólnymi pozwanego Przedsiębiorstwa. Brak zagwarantowania dostępu do wody i energii elektrycznej nabytej nieruchomości zmniejszyła jej użyteczność, co czyniło uzasadnione roszczenie o obniżenie ceny sprzedaży. Obniżenie ceny powinno nastąpić o kwotę podniesionych przez powodów wydatków koniecznych dla uzyskania dostępu do wody i energii elektrycznej. Na podstawie opinii biegłego Sąd Okręgowy ustalił

należne powodom odszkodowanie za utracone dochody w związku z istnieniem wady nieruchomości (art. 566 § 1 k.c.).

Apelacja powodów okazała się nieuzasadniona, natomiast Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację strony pozwanej. W związku z tym zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji w punktach 1, 3 i 4 i oddalił powództwo. Ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy zostały uzupełnione o dowód z przesłuchania powodów na okoliczności związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie oglądali nieruchomość przed zakupem i zobaczyli wszystko, co ich interesowało. Wiedzieli, że muszą założyć liczniki na budynkach, że w chwili zakupu nieruchomości był na niej prąd i woda. Nie stanowiło dla nich zasadniczego problemu to, gdzie znajduje się przyłącze, a interesował ich jedynie dostęp do wspomnianych mediów. Pozwany nie zapewniał powodów, że na nieruchomości znajdują się stosowne przyłącza. W związku z tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, fizyczną wadę nieruchomości należało określić w ten sposób, że polegała nie na braku zagwarantowanego dostępu do własnej sieci energetycznej i wodnokanalizacyjnej, lecz na możliwości zablokowania korzystania z nieruchomości w celu określonym w umowie przez podmiot władający sąsiednią nieruchomością. Analizując treść § 7 ust. 3 umowy z dnia 11 marca 1994 r., Sąd Apelacyjny stwierdził, że przewidziano w niej jednak sukcesję syngularną (a nie jak przyjął Sąd Okręgowy – uniwersalną). Powoduje to ten skutek, że w dacie zawierania umowy z dnia 20 kwietnia 2005 r. powodowie mieli jednak (jako następcy syngularni pozwanego Przedsiębiorstwa) prawnie zapewniony dostęp do przyłączy wodnokanalizacyjnego i energetycznego. Bez znaczenia jest przy tym okoliczność, że pozwany nie poinformował powodów o treści umowy z dnia 11 marca 1994 r. W rezultacie nabyta przez powodów nieruchomość nie była obciążona wadą wskazywaną przez powódkę. Zaistniały stan faktyczny (brak uruchomienia przyłączy wody i energii elektrycznej w stosunku do nabytej przez powodów nieruchomości) spowodował wytoczenie przez skarżących powództwa i był bezprawnym działaniem posiadacza nieruchomości sąsiedniej. To właśnie do tego posiadacza powodowie „winni kierować swoje roszczenia”. Brak wskazanej wady nieruchomości oznaczał także bezpodstawność roszczenia powoda o obniżenie ceny nabytej nieruchomości i odszkodowania wywodzonego z treści art. 556 § 1 k.c.

W skardze kasacyjnej powoda podnoszono zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 556 § 1 k.c., art. 560 § 3 k.c. i art. 566 § 1 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i wyroku Sądu pierwszej instancji w części oddalającej

powództwo ponad kwotę 75.150,14 zł oraz przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ekspozycja w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.c. tego, że Sąd Apelacyjny nie uwzględnił istotnego rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w innej sprawie lub uchwały o charakterze ogólniejszym, powoduje taki skutek, iż zarzut ten w ogóle nie może być brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym.

Podstawowe znaczenie w danej sprawie ma odpowiedź na pytanie, czy nabyta przez powodów zabudowana nieruchomość była obciążona wadą fizyczną w rozumieniu art. 560 § 1 k.c. i jak taką wadę należałoby ujmować w świetle bezspornego faktu, że nieruchomość ta nie miała w chwili zawarcia umowy sprzedaży własnego dostępu do przyłączy sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej. Przyłącza te bowiem znajdowały się na sąsiedniej nieruchomości. W toku postępowania pojawiały się różne wersje określenia (opisu) takiej wady: a) brak zagwarantowanego dostępu do własnej sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej; b) możliwość zablokowania korzystania z nieruchomości nabytej przez podmiot władający nieruchomością sąsiednią (a i b jako wady zmniejszające użyteczność nieruchomości); c) brak informacji ze strony sprzedającego, że nieruchomość miała wprawdzie dostęp do wspomnianych mediów, jednak dalszy dostęp do nich będzie uzależniony od dobrej woli posiadacza nieruchomości sąsiedniej, na której zainstalowane są przyłącza energetyczne i wodno-kanalizacyjne (brak pełnej lub rzetelnej informacji ze strony sprzedającego). W skardze kasacyjnej w ramach pierwszego zarzutu kasacyjnego skarżący podtrzymują stanowisko, że nabyta przez nich nieruchomość dotknięta jest wadą fizyczną określoną w pkt a.

Należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego, że w świetle ustalonego stanu faktycznego nie można przyjmować wady fizycznej nabytej przez powodów nieruchomości z budynkami w żadnej postaci, nawet hipotetycznie przyjętej przez ten Sąd (brak dostatecznej informacji ze strony pozwanego; wersja c wady rzeczy). Dzieje się tak z kilku zasadniczych powodów.

Po pierwsze, oba Sądy ustaliły, że pozwany nie składał zapewnienia kupującemu, że przyłącza energetyczne i wodno-kanalizacyjne umiejscowione są na nabywanej nieruchomości (uzasadnienie zaskarżonego wyroku). Nabywając nieruchomość, skarżący wiedzieli o ulokowaniu takich przyłączy na sąsiedniej

nieruchomości. Po drugie, wywód Sądu Apelacyjnego zmierzający do wykazania tego, że „powodowie mieli w dacie zawierania umowy z dnia 20 kwietnia 2005 r. prawnie zapewniony dostęp do przyłączy wodno-kanalizacyjnego i energetycznego” należy uznać za nieuzasadniony w tym sensie, iż umowa z dnia 11 marca 1994 r. (w tym też jej postanowienie § 7 ust. 3) wywierały jedynie skutki inter partes niezależnie od intencji stron umieszczonych we wspomnianym paragrafie. Wbrew sugestii Sądu Apelacyjnego, skarżący (nabywcy nieruchomości) nie mogli jednak zgłaszać skutecznych roszczeń wobec posiadacza sąsiedniej nieruchomości, wynikających z § 7 ust. 3 wspomnianej umowy. Po trzecie instalacja i sposób eksploatacji przyłączy wodno-kanalizacyjnych na sąsiedniej nieruchomości stanowi rezultat określonego stanu prawnego tych przyłączy (por. np. art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, j.t.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.). Zawarcie umowy o dostarczenie energii elektrycznej dla podmiotu legitymującego się tytułem prawnym do określonej nieruchomości nastąpi wówczas, gdy spełnione zostaną wymagania techniczne i prawne przewidziane w ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. – prawo energetyczne (j.t.: Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.; por. np. art. 7 tej ustawy). Status prawny zainstalowanych już przyłączy wodno-kanalizacyjnych i energetycznych (sieci energetycznej) powinien być zatem brany pod uwagę przez nabywcę nieruchomości zabudowanej budynkami, jeżeli eksploatacja takiej nieruchomości miałaby polegać na prowadzeniu działalności obejmującej wynajem lokali znajdujących się w tych budynkach. Oznacza to, że sprzedawcy nieruchomości nie może obciążać ryzyko istnienia przyłączy wodno-kanalizacyjnych i energetycznych poza sprzedaną nieruchomością, jeżeli taki stan rzeczy znany był kupującemu, a strony w umowie sprzedaży nie porozumiały się co do ewentualnego sposobu eksploatacji takich przyłączy przez nabywcę nieruchomości. Innymi słowy, ryzyko niezbadania stanu prawnego wspomnianych przyłączy nie może obciążać sprzedawcę nieruchomości. Nie można zatem mówić w takiej sytuacji o wadzie fizycznej sprzedanej nieruchomości w rozumieniu art. 560 § 1 k.c.

Brak wady fizycznej sprzedanej powodom nieruchomości oznacza bezprzedmiotowość zarzutów kasacyjnych w postaci naruszenia art. 560 § 3 k.c. art. 556 § 1 k.c. w odniesieniu do żądania obniżenia ceny nabytej nieruchomości i odszkodowania na podstawie art. 556 § 1 k.c. W związku z tym, że sposób interpretacji § 7 art. 3 umowy z dnia 11 marca 1994 r. (przyjęcie sukcesji syngularnej

lub ogólnej) nie ma znaczenia w zakresie konstruowania wady fizycznej sprzedanej nieruchomości (art. 560 § 1 k.c.), brak było również podstaw do podnoszenia zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c.

W skardze kasacyjnej skarżący starają się wskazać także na kolejne wady rzeczy sprzedanej poza wadą fizyczną (związaną z brakiem własnych przyłączy), która stała się podstawą roszczenia o obniżenie ceny nieruchomości i żądania odszkodowania na podstawie art. 556 § 1 k.c. Chodzi mianowicie o zobowiązanie przewidziane w § 7 ust. 2 umowy z dnia 11 marca 1994 r. na rzecz kolejnego nabywcy spornej nieruchomości. Zagadnienie to w ogóle nie było rozpatrywane przez Sądy meriti i nie może być w związku z tym brane pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną.

Oddalony został wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego z racji uchybienia terminowi odpowiedzi na skargę kasacyjną przewidzianego w art. 398<sup>7</sup> § 1 k.p.c.