



Sygn. akt I CSK 457/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa B. N.-S. i R.S.

przeciwko A. Z.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 14 marca 2012 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2011 roku Sąd Rejonowy, uwzględniając powództwo B. N.-S. i R. S., zasądził solidarnie na ich rzecz od pozwanej A. Z. kwotę 56398,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od powyższej kwoty od dnia 13 października 2009 roku do dnia zapłaty. Ponadto Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 6437 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie, w tym kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 8 grudnia 2006 roku małżonkowie R.S. i B. N. nabyli od pozwanej A. Z. nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położoną w Z. stanowiącą działkę ewidencyjną o nr 1570/1 o powierzchni 2292 m², posiadającą urządzoną w Sądzie Rejonowym księgę wieczystą o nr [...]. Nabycie nieruchomości przez powodów nastąpiło po kilkukrotnych oględzinach działki i budynku i po przeprowadzonych negocjacjach ceny. Powodowie przed zakupem nie zostali poinformowani przez pozwaną o wadzie fizycznej w postaci zawilgocenia piwnicy. Powód przed zakupem zapoznał się z dokumentacją techniczną budynku, wypisem z rejestru gruntów, księgą wieczystą, umową darowizny. Dnia 8 czerwca 2007 r. powodowie wykryli wadę budynku w postaci zalewania piwnicy przez wodę, zawilgocenia ścian, o której w chwili sprzedaży nie wiedzieli. Powodowie pisemnie powiadomili pozwaną o wadzie fizycznej budynku, żądając obniżenia ceny za nieruchomość. We wrześniu i październiku 2007 r. powodowie zlecieli osuszenie pomieszczeń piwnicznych. Ponieśli z tego tytułu koszty w wysokości 1434,67 złotych brutto. Wiosną 2008 r. problemy zawilgocenia ścian powróciły. Dlatego powodowie zlecieli wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej przyczyn zalewania przez wody gruntowe pomieszczenia piwnicznego ich domu. Stwierdzono w niej brak badań geotechnicznych na etapie projektowania i wykonania domu jednorodzinnego oraz brak zabezpieczenia części podziemnej budynku przed wodami gruntowymi. Wynagrodzenie za sporządzenie ekspertyzy wyniosło 3660 złotych brutto.

Przeprowadzone na zlecenie powodów badania hydrogeologiczne i geotechniczne podłoża gruntowego budynku powodów wskazały, że przyczyną zawilgoceń w piwnicy domu było płytkie zaleganie wody gruntowej typu

zawieszono - 0,7 powyżej poziomu posadzki i woda gruntowa jest przyczyną wysięków na ścianach piwnicy. Poziom ten odnosi się do stanów normalnych. Występowanie wody gruntowej jest zdeterminowane poziomem półprzepuszczalnych gruntów zastoiskowych i lodowcowych, stanowiących szczelną barierę.

Powodowie zlecili wykonanie prac zabezpieczających w pomieszczeniu piwnicznym, których koszt z tytułu zakupu materiałów wyniósł 24400 złotych brutto. Powodowie ponieśli także koszty robocizny w kwocie 25440,32 złotych. Dnia 2 lutego 2009 r. powodowie skierowali do pozwanej listem poleconym przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 57398,66 złotych. Pozwana nie uznała żądań powodów.

Według Sądu Rejonowego, zasługiwało w całości na uwzględnienie powództwo oparte na treści art. 560 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 556 § 1 k.c. Budynek nabyty przez powodów w chwili sprzedaży dotknięty był wadą fizyczną zmniejszającą jego wartość. Wada polegała na braku zabezpieczenia części podziemnej budynku przed wodami gruntowymi, co spowodowało zalewanie pomieszczeń piwnicznych przez te wody. W ocenie tego Sądu pozwana nie wykazała wystarczającej inicjatywy dowodowej, by zakwestionować ustalenia ekspertyz które przedstawili powodowie. To pozwaną obciążał brak wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na podnoszoną przez nią okoliczność wpływu działań powodów na zmianę poziomu wód gruntowych i przenikania tych wód do budynku oraz na okoliczność potwierdzenia istnienia lub brak wady fizycznej rzeczy sprzedanej.

Jednocześnie Sąd Rejonowy przyjął, że powodowie zawiadamiając o wadzie budynku w ciągu miesiąca od daty jej wykrycia wywiązali się z ustawowego obowiązku. Sąd uznał za udowodnioną wysokość kosztów napraw budynku zmierzających do przywrócenia stanu sprzed wystąpienia wady, która wyniosła 56.398,99 zł.

Pozwana A. Z. wniosła apelację od wyroku Sądu I instancji. Zawarła w niej między innymi wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu hydrologii i badań geotechnicznych, geologii i budownictwa na okoliczność

rzeczywistego wpływu działań powodów związanych z robotami ziemnymi na nieruchomości, w tym wymianą roślinności i gleby, na zmianę poziomu wód gruntowych i ich przenikanie do pomieszczenia piwnicznego budynku posadowionego ścianach pomieszczenia piwnicznego w budynku wniesionym na nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w W. zmienił zaskarżony wyrok Sądu I instancji i oddalił powództwo oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania pierwszo instancyjnego i apelacyjnego. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I Instancji co do faktu nabycia przez powodów od pozwanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, okoliczności zalania piwnicy przez wodę, zawilgocenia ścian oraz powiadomienia pozwanej o wadzie fizycznej budynku i żądania obniżenia ceny.

Sąd Okręgowy zważył, że w razie ujawnienia się wady rzeczy sprzedanej, sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział czy też mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Warunkiem uwzględnienia roszczenia nabywcy jest istnienie wady rzeczy zmniejszającej jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony, albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, bądź jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne, art. 556 § 1 k.c.) Sąd II Instancji uznał jednak za uzasadniony wywiedziony w apelacji zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. oraz zarzut rażącego obejścia normy art. 278 k.p.c., wskazując stanowczo, że istnienie wady winien wykazać kupujący, albowiem to do jego obowiązków należy zarówno udowodnienie istnienia wady jak i zachowanie aktów staranności. Sąd odwoławczy uznał, że przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe budzi zastrzeżenia albowiem nie przeprowadzono dowodów zgodnie z zasadą bezpośredniości, a opinia prywatna eksperta nie może stanowić opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Zdaniem tego Sądu, wobec negocjowania przez pozwaną istnienia wady budynku oraz zaprzeczenia tejom wynikającym

z prywatnej opinii złożonej przez powodów, sporne okoliczności powinny zostać wykazane dowodami właściwymi ze względu na charakter sprawy, a zatem w tym wypadku dowodem z opinii biegłego. Pozasądowa ekspertyza sporządzona na zlecenie strony i przedstawiona sądowi powinna zostać potraktowana, zgodnie z treścią art. 245 k.p.c., jako dokument prywatny, który stanowi jedynie dowód tego, że osoba podpisująca złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument prywatny może natomiast wskazać na potrzebę wykorzystania wiadomości specjalnych i wówczas Sąd powinien dopuścić dowód z opinii biegłego, natomiast przyjęcie ekspertyzy prywatnej za podstawę orzeczenia stanowi uchybienie procesowe. Zdaniem Sądu Okręgowego, to nie pozwana miała udowadniać, jakie przyczyny spowodowały zalanie, ale powodowie mieli obowiązek wykazać, że zalanie nastąpiło z przyczyn tkwiących w rzeczy. Dlatego w ocenie Sądu odwoławczego doszło do naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., a jednocześnie nie wystąpiły wyjątkowe okoliczności uzasadniające dopuszczenie przez sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli w całości skargą kasacyjną powodowie domagając się zmiany tego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Skarżący powołali się na obie podstawy kasacyjne.

W ramach zarzutu naruszenia przepisów procesowych mających istotny wpływ na wynik sprawy skarżący podnieśli naruszenie:

- art. 232 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego przez Sąd Okręgowy z urzędu w sytuacji, gdy istniało wysokie prawdopodobieństwo zasadności roszczeń podnoszonych przez Powodów w niniejszej sprawie;
- art. 386 § 4 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i wydanie wyroku o charakterze reformatoryjnym, podczas gdy, wobec nierozpoznania istoty sprawy polegającego na pozostawieniu poza oceną okoliczności faktycznych relewantnych ze względu na możliwość przypisania odpowiedzialności,

Sąd Okręgowy powinien wydać orzeczenie o charakterze kasatoryjnym i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania.

Jako podstawę naruszenia przepisów materialnych skarżący podali naruszenie art. 556 § 1 k.c. w związku z art. 559 k.c. w związku z art. 6 k.c., poprzez błędne przyjęcie za wadę przyczyny powstania tejże wady, a w konsekwencji przyjęcie braku odpowiedzialności Pozwanej, jako sprzedawcy, mimo niewykazania przezeń, że wada powstała już po wydaniu rzeczy Powodom, jako kupującym, do czego sprzedawca był zobowiązany w myśl ogólnej reguły dowodzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Słusznie zarzuca się w skardze kasacyjnej naruszenie art. 6 k.c. wobec kupującego realizującego uprawnienia w związku z wadami fizycznymi rzeczy sprzedanej, które definiuje art. 556 § 1 k.c. Warunkiem powstania odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy jest wada rzeczy zmniejszająca jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jak również wada polegająca na tym, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupujący albo też, jeśli rzecz została wydana kupującemu w stanie niezpełnym.

Treść art. 556 § 1 k.c. wskazuje, że decydujące znaczenie ma kryterium funkcjonalne związane z przeznaczeniem rzeczy oraz jej użytecznością ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy oraz z właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca kupującego. W wyroku z dnia 5 marca 2010 r. (sygn. akt IV CNP 76/09, niepubl.) Sąd Najwyższy podkreślił, że takie pojęcie wady fizycznej rzeczy sprzedanej przeważa w doktrynie i orzecznictwie, gdzie przyjmuje się, iż dla oceny, czy rzecz sprzedana ma wadę fizyczną decydujące jest nie kryterium normatywno-techniczne, lecz kryterium funkcjonalne (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2002 r. II CKN 111/02, niepubl. oraz z dnia 27 listopada 2003 r. I CK 267/02, niepubl.). Obowiązkiem kupującego, poza wymaganym w określonych przypadkach obowiązkiem zbadania rzeczy (zob. art. 545 § 2, 563 § 1 k.c.), jest udowodnienie

istnienia wady. W związku z tym trzeba zważyć, że udokumentowane fotograficznie przez powodów zjawisko występowania w budynku mieszkalnym zawilgocenia, zagrzybienia oraz zalewania piwnicy wskazywało na istnienie wady fizycznej sprzedanej nieruchomości, której częścią składową jest wymieniony budynek. Tego typu wada zmniejsza użyteczność budynku mieszkalnego.

Jak wynika z pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia pozwana kwestionowała jedynie, że opisana wada fizyczna istniała w chwili dokonania sprzedaży nieruchomości. Zarzucała, że wada powstała później. Według pozwanej, przyczyną zawilgocenia piwnicy w czerwcu 2007 r. była dokonana przez powodów zmiana gospodarki wodnej na działce na skutek szeregu prac ziemnych i silne opady deszczu, które wystąpiły na terenie Z. w dniach 9 i 10 czerwca 2007 r.

W tej sytuacji ze względu na treść art. 559 k.c., to na pozwanej, która twierdzi, że wady budynku powstały po wydaniu powodom nieruchomości, spoczywa ciężar dowodu w tym zakresie. Dopiero wykazanie tej okoliczności, z której pozwana, jako sprzedawczyni nieruchomości wywodzi skutki prawne zwolnią ją od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Wniosek ten wynika z okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy, które modyfikują kwestię ciężaru dowodu uregulowanego w art. 6 k.c. bez względu na ocenę, czy art. 559 k.c. stanowi podstawę generalnej modyfikacji rozkładu ciężaru dowodu, w razie dochodzenia przez kupującego od sprzedawcy roszczeń z tytułu rękojmi. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 listopada 2003 r. (sygn. akt III CK 115/02, niepubl.) przyjmując jednocześnie, że treść normy prawnej zawartej w art. 559 k.c. uzasadnia posługiwanie się domniemaniem, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej. Oznacza to, że na kupującym nie spoczywa ciężar dowodu, iż wada powstała z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy (odmiennie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 października 2000 r., II CKN 305/00, niepubl. uznając, że kwestia ciężaru dowodu, co do podstawy wyłączenia odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi wymaga uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy i dlatego nie nadaje się do tworzenia reguł generalnych).

Ze względu na wynik dotychczasowych rozważań na gruncie konkretnych okoliczności faktycznych i uznanie, że na stronie pozwanej, ponoszącej ewentualną odpowiedzialność za wady fizyczne budynku, spoczywa obowiązek wykazania, że wady te powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, nieistotne stały się, podniesione w skardze kasacyjnej, zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie naruszenia obowiązku dopuszczenia z urzędu przez Sąd dowodu z opinii biegłego. Z tej samej przyczyny nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 386 § 4 k.p.c., który ma zastosowania wobec tego Sądu w przypadku stwierdzenia wadliwości polegającej na nierozpoznaniu istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji albo, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Dopiero w razie zaistnienia takiej sytuacji procesowej, sąd drugiej instancji nie może wydać orzeczenia reformatoryjnego. Zobligowany jest do uchylecia wyroku sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 279/12, niepubl.).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.