



Sygn. akt II CSK 505/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSA Barbara Trębska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. B. – P. i A. P.

przeciwko H. J. i L. J.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanych – S. Przedsiębiorstwa Budowlanego B. Spółki Akcyjnej w S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 października 2014 r.,

skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 lutego 2013 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od S. Przedsiębiorstwa Budowlanego B. S.A. w S. na rzecz J. B. – P. i A. P. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie: J. B. — P. i A.P. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od H. J. i L. J. kwoty 80.723,15 zł z ustawowymi odsetkami od 4 stycznia 2008 r., tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z wadami lokalu mieszkalnego kupionego od pozwanych.

Pozwani oraz występujący po ich stronie interwenient uboczny – S. Przedsiębiorstwo Budowlane „B.” S.A. w S., wykonawca spornego lokalu, wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że powodowie w dniu 17 stycznia 2005 r., kupili od pozwanych lokal mieszkalny przy ul. T. 56/1 w S. W czasie wcześniejszych oględzin pomieszczenia piwnicznego, dostrzegli wybrzuszenie w narożniku ściany, wskazujące na zalanie w przeszłości lokalu. Pozwana wyjaśniła, że występowały problemy z drenażem, które zostały rozwiązane przez firmę „B.” Powodowie nie żądali dokumentacji dotyczącej lokalu i nie dopytywali się o jego stan techniczny. Już wiosną 2005 r. doszło do zalania kupionego lokalu, a potem miały miejsce następne. O faktach tych powodowie powiadomili pozwanych dopiero po tym, jak w sierpniu 2007 r., w wyniku gwałtownych deszczy, doszło do kolejnego zalania. Pozwana przekazała im wówczas odnalezione dokumenty nieruchomości. Wynikało z nich, że w pomieszczeniach piwnicznych już wcześniej występowało zawilgocenie i że na żądanie pozwanych firma „B.” wykonywała prace zmierzające do uszczelnienia ścian budynku. Powodowie zwrócili się do rzeczoznawcy R. M., który w listopadzie 2007 r. wydał wstępną opinię odnośnie do stanu technicznego nieruchomości. Z jej wniosków, potwierdzonych następnie ekspertyzą z 2008 r. wynikało, że w budynku brak jest właściwej izolacji powłokowej zabezpieczającej przed wodą i wilgocią gruntową oraz brak jest izolacji termicznej na ścianach zewnętrznych poniżej terenu.

Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwani nie mieli świadomości występowania tych wad i nie zatajali ich celowo. Od czasu, gdy w 2001 r. wprowadzili się do budynku przy ul. T., miało miejsce jedno większe zalanie garażu, w związku z którym zgłosili wykonawcy S. Przedsiębiorstwu Budowlanemu „B.” wystąpienie wilgoci na ścianach zewnętrznych budynku w części podpiwniczonej.

Zgłoszenie takie ponowili 10 maja 2004 r. domagając się rozwiązania sprawy zawilgocenia ścian piwnicznych. Firma „B.” usunęła ujawnione usterki i nie występowały już dalsze zalania czy zawilgocenia ścian. Dlatego też, zdaniem Sądu, pozwani mieli prawo przypuszczać, że wady związane z zalewaniem części piwnicznej nieruchomości zostały skutecznie usunięte. Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowie od nabycia lokalu w styczniu 2005 r. do jesieni 2007 r. nie zgłaszali pozwanym wystąpienia wad, mimo że już w 2005 r. doszło do zalania ich garażu. Nie można zatem uznać, że do 2007 r. nie mieli świadomości występowania wad w lokalu. O tym, że zalewanie i zawilgocenie lokalu może być związane z wadliwym wykonaniem izolacji przeciwwodnej, dowiedzieli się dopiero z dokumentów, które pozwani przekazali im jesienią 2007 r. Fakt przekazania im dokumentacji świadczy o tym, że pozwani nie mieli zamiaru zatajenia wad lokalu. Nie mieli podstaw, aby informować powodów, że w przeszłości kierowali do wykonawcy jakieś roszczenia związane z zawilgoceniem ścian. Pozwani nie zataili przed powodami wad budynku, gdyż sami nie wiedzieli o ich istnieniu. W tej sytuacji nie było podstaw do zastosowania art. 568 § 2 k.c. Powodowie zaś, zawiadamiając pozwanych o wykrytych wadach lokalu mieszkalnego dopiero we wrześniu 2007 r. przekroczyli termin z art. 563 § 1 k.c., tracąc tym samym uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Zważywszy natomiast na treść art. 568 § 1 k.c. i okoliczność, że pozwani wydali powodom lokal w styczniu 2005 r., wygasły ich uprawnienia do realizowania roszczeń z art. 566 k.c. Z tych też przyczyn, żądanie zapłaty skierowane przeciwko pozwanym, obejmujące m.in. żądanie obniżenia ceny i naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, Sąd pierwszej instancji w całości oddalił.

Po rozpoznaniu apelacji powodów, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 lutego 2013 r. zmienił powyższy wyrok i zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 54.973,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 maja 2010 r., oddalił powództwo w pozostałej części, orzekł o kosztach procesu. Sąd ten podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia lecz dokonał odmiennej oceny mających w sprawie zastosowanie przepisów prawa materialnego.

Nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że powodowie nie zachowali terminów dla dochodzenia roszczeń w reżimie rękojmi, określonych w art. 563 § 1 k.c. i art 568 § 1 k.c. Dokonał odmiennej wykładni pojęcia „wykrycie wady”, który to moment zgodnie z art. 563 § 1 k.c. wyznacza kupującemu początek biegu jednomiesięcznego terminu na powiadomienie sprzedawcy o wadzie. W przepisie tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, chodzi o moment faktycznego, definitywnego wykrycia wady przez kupującego. Z wniosków wydanej w sprawie opinii wynika, że biegły stwierdził wady ukryte budynku, istniejące już w dacie nabycia nieruchomości przez powodów. Polegały one na nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu oraz nieprawidłowo wykonanym odpływie wody deszczowej z ulicy. To one doprowadzały do podtopień pomieszczeń garażowych i piwnicznych budynku. Ustaleń w tym zakresie mógł dokonać tylko profesjonalista posiadający uprawnienia do oceny stanu technicznego budynku, po dokonaniu odkrywek na zewnątrz i wewnątrz wykończonego budynku. Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał, że samo zalanie garażu, czy pomieszczeń piwnicznych i garażowych lokalu nie stanowiło wady rzeczy w rozumieniu art. 563 § 1 k.c., a było następstwem istniejących wad ukrytych. Tym samym okoliczność, że w 2005 r. doszło do zalania garażu powodów nie świadczy, że już wówczas mieli oni świadomość występowania wad w lokalu, że je „wykryli”. Do wykrycia wad budynku w postaci stwierdzonych przez biegłego sądowego braków ciągłości projektowanej izolacji termicznej i braku projektowanej izolacji przeciwwodnej niezbędne było posiadanie wiadomości specjalnych w zakresie oceny stanu technicznego budynku, a zatem wykrycia wad mógł dokonać wyłącznie specjalista. Pierwsza ekspertyza rzeczoznawcy R. M. pochodziła z listopada 2007 r., przy czym oględziny budynku zostały przez niego dokonane w październiku 2007 r. Gdyby więc liczyć bieg terminu z art 563 § 1 k.c. od tego momentu, to wówczas zawiadomienie o stwierdzonych uchybieniach połączone z wezwaniem do zapłaty dokonane pismem z dnia 24 października 2007 r., wysłanym w dniu 25 października, a doręczonym pozwanym w dniu 30 października 2007 r., świadczyłoby o zachowaniu ustawowego, jednomiesięcznego terminu. Jeśliby zaś przyjąć, że powodowie dowiedzieli się o przyczynach zalewania dopiero z dokumentacji związanej z lokalem przekazanej im przez

pozwanym we wrześniu 2007 r., to zawiadomienie dokonane pismem z dnia 24 października 2007 r. również należałoby uznać za dokonane z zachowaniem ustawowego terminu. W rezultacie Sąd Apelacyjny przyjął, że pozew spełniający też funkcję zawiadomienia o wadach, a oparty tylko na przypuszczeniach prywatnego rzeczoznawcy bez wykonania jeszcze odkrywek, doręczony pozwanym w lutym 2008 r., został wniesiony do sądu przed momentem, kiedy można byłoby powodowi przypisać wykrycie wady w rozumieniu art. 563 § 1 k.c. W takim stanie rzeczy wyznaczony w tym przepisie ustawowy termin został przez powodów dochowany. Dezaktualizowało to podnoszoną przez powodów kwestię podstępного zatajenia stwierdzonych wad lokalu przez pozwanym.

Nie podzielił też Sąd Apelacyjny stanowiska Sądu pierwszej instancji, że w sprawie niniejszej ma zastosowanie roczny, a nie trzyletni termin od wydania rzeczy, po upływie którego wygasają roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne (art. 568 § 1 k.c.). Zdaniem Sądu odwoławczego w sprawie niniejszej należało zastosować trzyletni termin, licząc od dnia wydania rzeczy powodowi, zastrzeżony dla wad budynku. Podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 247/05, opowiadające się za szerokim rozumieniem pojęcia „budynek” z art. 568 § 1 k.c., nieograniczające się do znaczenia, jakie nadają mu przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 106 poz. 1126 ze zm.). Definicja budynku sformułowana w art. 3 pkt 2 tej ustawy nie odpowiada zakresowi zastosowania ani celowi art. 568 § 1 k.c., który z jednej strony ma niewątpliwie ograniczać czasowo rękojmię, jako instytucję niesprzyjającą pewności obrotu oraz kształtującą odpowiedzialność według bardzo surowych reguł, a z drugiej strony przewidziane w nim terminy mają uwzględniać także interesy uprawnionego i dawać możliwość ujawnienia się w czasie ich trwania wad rzeczy. Dlatego ustawodawca zróżnicował długość terminu prekluzyjnego w zależności od rodzaju rzeczy i realnego czasu ujawniania się wad. Z tych względów do wykładni użytego w art. 568 § 1 k.c. pojęcia „budynek” nie jest przydatna nie tylko definicja tego pojęcia przyjęta w Prawie budowlanym, lecz także definicje innych pojęć zawarte w przepisach tego prawa, jak na przykład definicja „obiekty budowlanego”, którą objęte są tak różne obiekty, jak budynki, lotniska, fortyfikacje, budowle sportowe oraz obiekty

tw. małej architektury, którymi są przykładowo kapliczki i krzyże przydrożne oraz piaskownice i huśtawki. Wielkość, wartość, zakres robót koniecznych do powstania takich obiektów, jak również sposób ich użytkowania i okres ujawniania się ewentualnych wad są tak różne, że nie ma podstaw do objęcia ich wspólnym określeniem "budynek" użytym w art. 568 § 1 k.c., jak sugerują zwolennicy szerokiej definicji tego pojęcia, postulujący objęcie nim „objektów budowlanych” w rozumieniu art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że definicje zawarte w Prawie budowlanym przyjęte są dla potrzeb wynikających z prawa administracyjnego i nie można ich przenosić wprost do art. 568 § 1 k.c., którego cel jest inny i który używa pojęcia „budynek” w innym znaczeniu. Zważywszy przede wszystkim na cel omawianego przepisu uznał, że w istocie ustawodawcy chodziło o obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, którego ewentualne wady mogą nie ujawnić się w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania i dlatego konieczne jest objęcie takiego obiektu trzyletnim terminem prekluzyjnym. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pojęcie „budynek” z tego przepisu można odnosić do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży w niniejszej sprawie. Podkreślił, że treść przepisu art. 568 § 1 k.c. jest niezmienna od daty uchwalenia Kodeksu cywilnego. Tymczasem instytucja odrębnej własności lokali została wprowadzona ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co przemawia za uznaniem, że skoro treść tego przepisu pochodzi z 1964 roku, to jego wykładnia, w tym użyte tam pojęcie „budynek”, musi uwzględniać zmiany ustrojowe oraz legislacyjne, które nastąpiły później, w tym właśnie wspomnianą ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Nadto zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny na specyfikę budowy przedmiotowego lokalu, który wchodzi w skład budynku w tzw. zabudowie bliźniaczej, gdzie w każdym z tych dwóch pionów zostały wydzielone po dwa mieszkania: jeden na parterze wraz z garażem i piwnicą i drugi na piętrze z garażem, małą piwnicą i strychem użytkowym. W rezultacie na budynek przy ul. T. 56-58, w odróżnieniu od bloku mieszkalnego, składają się tylko cztery lokale mieszkalne, a do każdego z nich przynależy pomieszczenie garażowe w podpiwniczeniu. W tej sytuacji trudno jest oddzielić wadliwości samego lokalu należącego do powodów od wadliwości całego tego budynku (tj. w zakresie jego

izolacji pionowej i poziomej), czego wyrazem jest choćby opinia biegłego sądowego, która traktuje o „wadach budynku” w postaci odstępstw od jego dokumentacji projektowej. Konstrukcja lokalu powodów również zatem świadczy o jej złożoności i przemawia za tym, że jego wady mogły nie ujawnić się w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania, do zalania całej części podpiwniczonej doszło przecież dopiero po upływie dwóch i pół roku od wydania. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny, przyjmując na podstawie art. 568 § 1 k.c., trzyletni termin dla dochodzenia roszczeń powodów z tytułu rękojmi, uznał, iż do dnia wytoczenia niniejszego powództwa z dnia 15 stycznia 2008 r. termin ten jeszcze nie upłynął.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma też racji Sąd pierwszej instancji, że skoro pozwani nie byli „sprawcami” wady to nie ponoszą oni odpowiedzialności za występujące wady lokalu, o których nie wiedzieli. Przewidziana w art. 556 § 1 i następnym k.c. odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest odpowiedzialnością bezwzględną, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Takie wady lokalu przy ul. T. 56/1 zostały wykazane. W rezultacie brak świadomości po stronie pozwanych o istnieniu wady nie wyłącza ich odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Uznając roszczenia powodów co do zasady za słuszne, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie dochodzoną pozwem kwotę 52.973,18 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości oraz kwotę 2.000 zł tytułem wydatków poniesionych na opinię rzeczoznawcy, obie kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 28 maja 2010 r. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Niezależnie od przedstawionej wyżej oceny prawnej roszczenia powodów, Sąd Apelacyjny wskazał, że przy przyjęciu, iż nie dochowali oni terminów z art. 563 § 1 k.c. i art. 568 § 1 k.c., a pozwany nie można przypisać umyślnego ukrycia wad sprzedawanego lokalu, utrata uprawnień z tytułu rękojmi nie pozbawiła powodów odszkodowania za nienależycie wykonaną umowę sprzedaży na podstawie innych tytułów, a mianowicie na podstawie art. 471 k.c. Dla skutecznego dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody powodowie byli obowiązani

wykazać, że kupiony lokal miał wady, że ponieśli szkodę, oraz że istnieje normalny związek przyczynowy między wadą a szkodą. Zdaniem Sądu Apelacyjnego także takie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych zostały w niniejszej sprawie spełnione i także na tej podstawie roszczenie powodów jest uzasadnione.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniósł interwenient uboczny – S. Przedsiębiorstwo Budowlane „B.” S.A. w S. – opierając ją na naruszeniu prawa materialnego, a mianowicie art. 568 § 1 k.c., którego upatrywał w błędnej wykładni i przyjęciu, że lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość lokalową spełnia kryteria budynku, o którym mowa w tym przepisie i znajduje do niego zastosowanie trzyletni termin na wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi.

Zarzucając powyższe wniósł skarżący o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Istota spornego zagadnienia przedstawionego w skardze kasacyjnej, w której skarżący nie kwestionuje istnienia w lokalu nabytym przez powodów wad ukrytych polegających na nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu, sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy lokal ten, stanowiący odrębną nieruchomość jest budynkiem w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., albo też, czy uprawnienia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości lokalowej wygasają tak jak w przypadku wad budynku. Przepis ten statuuje generalną zasadę rocznego terminu wygaśnięcia uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi. Wyjątkiem są wady budynku, w przypadku których odpowiedzialność sprzedawcy wygasa po upływie trzech lat od dnia wydania budynku nabywcy. Z uwagi na różnicę terminów, określenie wyznaczników pojęcia „budynek” ma zatem podstawowe znaczenie dla ustalenia, czy roszczenie z rękojmi wygasło.

W związku z tym, że prawo cywilne prywatne nie definiuje pojęcia „budynek”, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie występuje rozbieżność stanowisk odnośnie do tego, czy należy je rozumieć tak jak ujmuje je prawo publiczne w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2013.1409, j.t. ze zm.), czy

też przy wykładni art. 568 § 1 k.c. definicję w prawie tym zawartą należy stosować tylko posiłkowo, nie ograniczając pojęcia budynek do obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadającego fundamenty i dach (jak to stanowi Prawo budowlane).

Za pierwszym stanowiskiem opowiedział się Sąd Najwyższy w motywach postanowienia z dnia 26 stycznia 2006 r. (II CK 365/05, niepubl.) oraz w wyroku z dnia 29 kwietnia 2011 r. (I CSK 484/10, niepubl.). W pierwszej ze spraw, o zniesienie współwłasności, Sąd Najwyższy utożsamiał pojęcie budynek o jakim mowa w art. 46 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c. z budynkiem zdefiniowanym w prawie budowlanym, przy czym spór dotyczył m.in. tego, czy jeżeli z nieruchomości budynkowej da się wydzielić dwa odrębne budynki wielorodzinne po osi ściany środkowej, można mówić istnieniu faktycznie dwóch budynków jeszcze przed dokonaniem podziałem. W drugiej z kolei sprawie, chodziło m.in. o ustalenie czy „domek fiński” (domek campingowy) stanowi budynek w rozumieniu art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Najwyższy odwołał się w tej kwestii do definicji budynku z Prawa budowlanego, podnosząc, że jest ona zgodna z pojęciem budynku jako nieruchomości według art. 46 § 1 k.c.

Odmienne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r. (I CK 247/05, niepubl.), w sprawie, w której spór dotyczył m.in. tego, czy stadion sportowy, niespełniający kryteriów budynku z Prawa budowlanego, stanowi budynek w rozumieniu art. 568 § 1 k.c. Odpowiadając twierdząco, Sąd Najwyższy podnosząc, że definicje prawa administracyjnego nie przesądzają sposobu rozumienia danego pojęcia na obszarze prawa cywilnego prywatnego, wskazał, że przy interpelacji terminu „budynek” z art. 568 § 1 k.c. chodziło o obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, którego ewentualne wady mogą się nie ujawnić w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania nabywcy.

Sąd Najwyższy w składzie obecnym podziela drugie z zaprezentowanych stanowisk. Nie kwestionując potrzeby jednolitego rozumienia pojęć występujących w szeroko pojętym systemie prawnym, nie można pomijać, że prawo publiczne i prywatne oparte są na zupełnie innych wartościach i zasadach. Zasada równości

stron, swobody umów oraz autonomii woli stron podmiotów prawa prywatnego są wyraźną granicą oddzielającą je od prawa publicznego, opartego na stosunkach władztwa administracyjnego, hierarchicznego podporządkowania i nadrzędności. Pojęcia używane w prawie administracyjnym mają spełniać funkcje przewidziane dla prawa publicznego, w związku z czym nie jest zasadne bezpośrednio ich transponowanie na obszar prawa cywilnego. Mając to na względzie stwierdzić trzeba, że definicja „budynku” w prawie budowlanym stworzona została dla oznaczenia rodzaju technicznej konstrukcji budowlanej wyróżniającej ją od innych, w związku z odmiennym uregulowaniem wymogów prawa publicznego dla wznoszenia i użytkowania poszczególnych konstrukcji budowlanych. Tymczasem pojęcie „budynek” w kodeksie cywilnym jest używane dla oznaczenia szczególnego przedmiotu prawa rzeczowego (nieruchomości budynkowej), stanowiącej przedmiot obrotu cywilnoprawnego. Przeciwno posługiwaniu się terminem „budynek” w rozumieniu prawa budowlanego dla ustalenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku przemawia także wykładnia funkcjonalna unormowania zawartego w art. 568 § 1 k.c., na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r. Nie ulega wątpliwości, że ustawodawca zastrzegł szczególną regulację odnośnie do wad budynków z uwagi na ich znaczenie gospodarcze oraz złożoność konstrukcji, a także negatywne skutki jakie mogą powstać z ich wadliwością, która nierzadko, z uwagi na ową złożoność konstrukcji oraz wpływ czynników zewnętrznych (oddziaływanie warunków atmosferycznych) i wewnętrznych (np. tzw. osiadania budynku) powoduje, że wady ujawniają się w czasie dłuższym niż rok. Ścisłe trzymanie się wykładni językowej i korzystanie z terminu „budynek” z prawa budowlanego, niejednokrotnie godziłoby w potrzebę ochrony obrotu prawnego oraz dobrej wiary kupujących.

Nie można pominąć i tej okoliczności, że ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U.2014.827), która wejdzie w życie niebawem, bo z dniem 25 grudnia 2014 r., zmieniła zasadniczo przepis art. 568 § 1 k.c. stanowiąc, że sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Nie tylko zatem wydłużyła termin odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ale dłuższy termin

obecnie zastrzeżony do wad budynku odniosła do wad nieruchomości, co jest wyraźnym odejściem od dotychczasowej terminologii, mogącej skłaniać do korzystania z wykładni prawa publicznego, a nadto - co bardzo istotne - obejmuje także nieruchomości lokalowe. Kierunek zmian legislacyjnych wskazuje zatem, że wolą ustawodawcy była ochrona nabywcy budynku rozumianego w szerszym zakresie niż przewiduje to prawo budowlane.

W rozpoznawanej sprawie przedmiotem umowy sprzedaży zawartej między stronami była wyodrębniona część budynku stanowiąca lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) wraz z pomieszczeniami przynależnymi: garażem i piwnicą oraz związanym z tym lokalem udziałem w prawie własności części wspólnych budynku (451/1000) i gruntu, na którym budynek jest posadowiony. Samodzielnym lokalem mieszkalnym w myśl tej ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z tą definicją za lokal należy uznać przestrzeń znajdującą się między elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. ścianami nośnymi oraz kondygnacjami. Jest to zatem wyodrębniona część budynku stanowiąca odrębną nieruchomość (art. 46 § 1 k.c.), ale nie odrębny budynek. Przy odmiennym założeniu dochodziłoby do nielogicznej sytuacji, w której budynek wielomieszkaniowy stanowiłby zbiór mniejszych budynków. Z kolei częścią wspólną lokalu, zgodnie z art. 3 ust. 2 powołanej ustawy jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Mowa tu w szczególności o fundamentach, ścianach nośnych, dachu, korytarzach, elewacji budynku, itp. Stanowią one przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w budynku.

Budynek, w którym usytuowany jest lokal nabyty przez powodów jest w zabudowie bliźniaczej, a w każdym z dwóch pionów zostały wydzielone po dwa mieszkania - jeden na parterze wraz z garażem i piwnicą oraz drugi na piętrze z garażem, małą piwnicą i strychem użytkowym. W rezultacie w całym budynku są tylko cztery lokale mieszkalne (żadna ze stron nie podnosiła jednak, aby spełniał on warunki budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu art. 3 ust. 2a

prawa budowlanego, choć wydaje się, że powyższe ustalenia mogłyby to uzasadniać). Trafnie wskazując na specyfikę budynku, w którym powodowie nabyli lokal, stwierdził Sąd Apelacyjny, że w takiej sytuacji trudno jest oddzielić wadliwość samego lokalu należącego do powodów od wadliwości całego budynku polegającej na nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu oraz nieprawidłowo wykonanym odpływie wody. Nieprawidłowe wykonanie istotnych robót zabezpieczających lokal przed zalewaniem i wilgocią, prowadzące do zmniejszenia jego wartości - dotyczyła części wspólnych nieruchomości (zewnętrznych ścian piwnic i posadzek piwnicy i garażu), a nie samego lokalu powodów. Ponieważ ujawniła się ona w elementach konstrukcyjnych budynku, w ramach których znajduje się ich lokal, to oni ponieśli z tego tytułu szkodę, choć zastrzeżenia co do wadliwości budynku składali wszyscy współwłaściciele. Była to zatem wada budynku także w rozumieniu prawa budowlanego, którego powodowie są współwłaścicielami. Inna byłaby sytuacja, gdyby w lokalu powodów stwierdzono wadę niemającą związku ze stanem budynku (np. pękające kafelki, odpadająca farba, wadliwe gniazdko elektryczne czy kaloryfer, itp.). Tego rodzaju wada nie mogłaby być uznana za wadę budynku, a jedynie wadę lokalu, a uprawnienia z tytułu rękojmi wygasłyby po upływie roku.

Reasumując, samodzielny lokal mieszkalny, o jakim mowa w ustawie o własności lokali nie stanowi budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., jednakże jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności gdy wady te uzewnętrzniają się jako wada lokalu (np. zagrzybienie, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacji poziomych i pionowych). Uprawnienia te wygasają po upływie trzech lat.

Uzupełniająco należy zwrócić uwagę, że Sąd Apelacyjny uwzględnił powództwo na dwóch podstawach. Obok reżimu odpowiedzialności z tytułu rękojmi uznał roszczenie za uzasadnione także na podstawie odpowiedzialności kontraktowej, przyjmując, że zostały w sprawie wykazane wszystkie przesłanki z art. k.c. Skarga kasacyjna zaś rozstrzygnięcia w tym zakresie nie zaskarżyła.

Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania

kasacyjnego (kosztach zastępstwa procesowego) kasacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 98 § 1 i 3 k.p.c.).