



Sygn. akt III CSK 243/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa O. K. – B. i J. B.
przeciwko K. Grupie Inwestycyjnej sp. z o.o.
przy uczestnictwie interwenienta ubocznego D. sp. z o.o.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 18 kwietnia 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 29 maja 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej
powództwo (pkt. 1 I) i w części oddalającej apelację strony
pozwanej (pkt. 2) oraz w części orzekającej o kosztach procesu
(pkt 1 III, 1 IV i 3) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi**

Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powodowie wnosili o zasądzenie od strony pozwanej odszkodowania w kwocie 66 528,15 zł. tytułem zwrotu poniesionych przez nich kosztów najmu lokalu mieszkalnego przez okres od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 9 listopada 2009 r. w związku z niemożnością zamieszkania w mieszkaniu kupionym od strony pozwanej z powodu wady lokalu polegającej na nadmiernym natężeniu hałasu.

Strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła między innymi nieudowodnienie istnienia wady ani wysokości szkody oraz przerwanie normalnego związku przyczynowego między szkodą a działaniem strony pozwanej.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 16 426,70 zł. z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że w dniu 2 września 2004 r. strony zawarły umowę zobowiązującą pozwaną do wybudowania budynku, wyodrębnienia w nim lokali i sprzedaży jednego z nich powodom, a w wykonaniu tej umowy zawarły w dniu 12 grudnia 2007 r. umowę sprzedaży lokalu nr 12 w budynku zbudowanym przez pozwaną. Lokal został sprzedany powodom w stanie niewykończonym, bez podłóg, drzwi wewnętrznych, glazury, urządzeń białego montażu. Powodowie nie wykonali w nim żadnych prac. Jeszcze przed nabyciem lokalu, w listopadzie 2007 r. stwierdzili duże natężenie hałasu w ich mieszkaniu, dochodzącego z niższego poziomu i zlecieli dr. inż. A. C. wykonanie odpowiednich pomiarów, których dokonał on w listopadzie 2007 r. i w opinii ze stycznia 2008 r. stwierdził, że wartość średnich poziomów dźwięku w małym pokoju i sypialni przekracza o 2-3 dB (tj. o 70-120%) wartość dopuszczalną przez polskie normy dla pory nocnej.

W dniu 21 lutego 2008 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do usunięcia wady. Pozwana pismem z dnia 12 kwietnia 2008 r. powiadomiła ich, że po wykonaniu dodatkowej izolacji przewodu kominowego, natężenie hałasu nie przekracza dopuszczalnych norm. Powodowie zawiadomili Prokuraturę o podejrzeniu popełnienia przez pozwaną przestępstwa z art. 160 § 1 k.k., wszczęte też zostało postępowanie administracyjne w sprawie przekroczenia norm

hałasu, w czasie którego w dniu 11 sierpnia 2008 r. w mieszkaniu powodów dokonano pomiaru stwierdzając przekroczenie dopuszczalnej normy hałasu dla pory nocnej o 7,3 dB. W wyniku tego w dniu 1 września 2008 r. została wydana przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w K. decyzja administracyjna zobowiązująca stronę pozwaną do obniżenia poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych w porze nocnej, w terminie do dnia 31 listopada 2008 r.

Pozwana wykonała w piwnicy w pomieszczeniu kotłowni izolację z płyt dźwiękochłonnych zaś w mieszkaniu położonym nad kotłownią, a pod mieszkaniem powodów wykonała dodatkową obudowę komina polegającą na wyłożeniu ścian przylegających do przewodu kominowego płytami dźwiękochłonnymi. W dniu 25 września 2008 r. zaproponowała powodom wykonanie takiej samej dodatkowej obudowy przewodu kominowego w ich mieszkaniu w celu obniżenia poziomu hałasu, na co powodowie nie wyrazili zgody.

Strona pozwana poinformowała Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny, że wykonała do dnia 30 listopada 2008 r. wskazane wyżej prace oraz że powodowie nie wyrazili zgody na wykonanie wyciszenia w ich mieszkaniu. Wniosła o dokonanie pomiarów poziomu dźwięku w mieszkaniu powodów. Pomiary te wykonała w dniu 8 stycznia 2009 r. Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w K., a wyniki wykazały, że w nocy średni poziom dźwięku jest przekroczony o 0,4 dB. W związku z tym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny poinformował pozwaną w dniu 23 kwietnia 2009 r., że uznaje nałożony na nią obowiązek obniżenia poziomu natężenia hałasu w mieszkaniu powodów za w dużym stopniu wykonany, a uzyskany poziom hałasu za dopuszczalny w warunkach istniejących w lokalu powodów, który nie jest wykończony ani umeblowany.

W oparciu o opinię biegłego sądowego P. S. dopuszczoną na wniosek pozwanej, którą Sąd Rejonowy uznał za rzetelną i miarodajną, Sąd ten ustalił, że przyczyną nadmiernego hałasu w mieszkaniu powodów było nie wykonanie przewidzianej w projekcie izolacji z wełny mineralnej w przewodzie kominowym. Wykonanie przez pozwaną dodatkowej izolacji w kotłowni i w lokalu poniżej mieszkania powodów doprowadziło do zmniejszenia poziomu hałasu w mieszkaniu powodów o 6,9 dB, co może wskazywać, że gdyby powodowie wyrazili zgodę na

wykonanie dodatkowej izolacji komina w swoim lokalu, poziom hałasu zostałby zmniejszony do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

W dniu 26 kwietnia 2010 r. powodowie sprzedali przedmiotowe mieszkanie, którego nabywca nie wykonał żadnych prac mających na celu izolację akustyczną, natomiast wykończył je i umeblował.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia, czy w przedmiotowym lokalu występuje wada w postaci przenikania hałasu uznając, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie, czy wada taka występowała w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży a ustalenie tego w oparciu o aktualne pomiary jest obecnie niemożliwe.

Oceniając roszczenie powodów Sąd ten uznał, że strony łączyła umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego, który okazał się wadliwy, a zatem powodowie mieli prawo wyboru roszczeń opartych na rękojmi za wady, w tym przewidzianego w art. 561 k.c. żądania usunięcia wady, gdyż sprzedawca był też wytwórcą rzeczy, lub też roszczeń odszkodowawczych przewidzianych w art. 471 k.c. Odpowiedzialność odszkodowawcza oparta na art. 471 k.c., którą wybrali, ogranicza się, zgodnie z art. 361 k.c., tylko do normalnych następstw działania lub zaniechania dłużnika, a zatem nie może obejmować szkody poniesionej przez wynajem mieszkania w okresie po dniu 30 listopada 2008 r., kiedy strona pozwana wykonała już prace izolacyjne w kotłowni i mieszkaniu pod mieszkaniem powodów, które znacznie obniżyły poziom hałasu a powodowie, z naruszeniem art. 354 § 2 k.c., odmówili wykonania tych prac w ich mieszkaniu, mimo że mogłyby one doprowadzić do osiągnięcia stanu zgodnego z normą.

Z tych względów Sąd Rejonowy zasądził zwrot kosztów wynajmu mieszkania jedynie za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 30 listopada 2008 r. i tylko w wysokości odpowiadającej czynszowi najmu płaconemu przez powodów, bez opłat za media, które musieliby ponosić także gdyby mieszkali w przedmiotowym lokalu. Odliczył też równowartość zaliczek, jakie płacili na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r. uwzględniając częściowo apelację powodów zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od strony

pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 50 729,53 zł z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części, rozstrzygnął o kosztach procesu za pierwszą instancję, oddalił obie apelacje w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji nie podzielił ustaleń Sądu Rejonowego, że gdyby powodowie wyrazili zgodę na wykonanie w ich mieszkaniu dodatkowej izolacji komina, to poziom hałasu zmniejszyłby się do wartości zgodnych z obowiązującymi normami. Zdyskwalifikował bowiem opinię biegłego P. S. w tym zakresie uznając, ją za „nierzetelną, nielogiczną i pozbawioną jakichkolwiek podstaw, mylącą treść propozycji pozwanej obudowy komina z tym co przewidywał pierwotny projekt i prowadzącą w konsekwencji do oczywiście błędnych, pozbawionych logiki wniosków”.

Nie podzielił też oceny Sądu pierwszej instancji o naruszeniu przez powodów art. 354 § 2 k.c. i stwierdził, że mieli oni pełne i niczym nieograniczone prawo, wynikające z art. 140 k.c., do odmowy wyrażenia zgody na wykonanie przez pozwaną dodatkowej izolacji komina w ich mieszkaniu, gdyż lokal uległby zmniejszeniu i byłby wykonany z innych materiałów niż założone, co zmniejszyłoby jego wartość. Poza tym propozycja ta nie zawierała jednoznacznego stwierdzenia, że wykonanie tych prac usunie przyczynę przenikania hałasu.

Uznał za „skrajnie dowolne” stanowisko zajęte przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, że poziom hałasu utrzymujący się w mieszkaniu powodów po wykonaniu izolacji przez pozwaną może być uznany za dopuszczalny, mimo że obiektywnie był to nadal hałas przekraczający normę.

W konsekwencji uznał, że strona pozwana, na której spoczywał ciężar dowodu, nie wykazała, iż usunęła wadę ani że proponowane przez nią prace w mieszkaniu powodów, na które nie wyrazili zgody, doprowadziłyby poziom hałasu do stanu zgodnego z normami. Istniał zatem, jego zdaniem, normalny związek przyczynowy między szkodą poniesioną przez powodów w całym okresie objętym pozwem a zaniechaniem pozwanej usunięcia wady, wobec czego powodom należy się odszkodowanie za cały objęty pozwem okres, pomniejszone jedynie o opłaty za media i bez odliczania opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy uznał także za nieuzasadnione pozostałe zarzuty apelacji strony pozwanej dzieląc ocenę Sądu pierwszej instancji, iż odpowiedzialność strony pozwanej oparta jest na art. 471 k.c. a nie art. 566 § 1 k.c. Stwierdził też, że Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 278 § 1 k.p.c. nie dopuszczając dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia czy lokal powodów posiadał wadę oraz czy pomiary w nim hałasu były wykonane prawidłowo a także wyjaśnienia treści polskich norm, gdyż pozwana w pismach przedprocesowych przyznała istnienie wady i przystąpiła do jej usuwania jak również fakt istnienia wady stwierdzony został dokumentami urzędowymi w postaci pism Sanepidu.

Skarga kasacyjna strony pozwanej, obejmująca uwzględnienie powództwa oraz oddalenie jej apelacji i rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje, oparta została j na obu podstawach kasacyjnych.

W ramach pierwszej podstawy pozwana zarzuciła błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 561 § 2 k.c. w wyniku uznania, że była wytwórcą rzeczy i miała obowiązek usunięcia wady, niewłaściwe zastosowanie art. 361 § 1 i art. 471 k.c. przez przyjęcie, że zachodzi normalny związek przyczynowy między szkodą powodów a nienależytym wykonaniem przez nią zobowiązania oraz art. 369 k.c. przez przyjęcie solidarności wierzytelności powodów, bez wskazania jej podstawy prawnej.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 561 § 2 k.c., naruszenie art. 278 § 1 i art. 217 § 2 w zw. z art. 385 i art. 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, art. 244 § 1 i 2 w zw. z art. 252 i art. 391 § 1 k.p.c. przez uznanie, że treść dokumentów urzędowych nie może być weryfikowana przy pomocy opinii biegłego oraz art. 3 k.p.c. przez uznanie, że pozwana naruszyła ten przepis żądając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie w pierwszej kolejności konieczne jest odniesienie się do zarzutu naruszenia prawa materialnego – art. 561 § 2 k.c., gdyż między stronami sporna była podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia a od jej prawidłowego określenia zależy określenie zasad odpowiedzialności strony

pozwanej a tym samym okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, rozkładu ciężaru dowodu i tego jakie dowody powinna powołać każda ze stron, a więc ocena kasacyjnych zarzutów procesowych i pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Ocenę zarzutu naruszenia art. 561 § 2 k.c. należy poprzedzić stwierdzeniem, że wbrew stanowisku strony pozwanej, Sąd drugiej instancji odniósł się do jej apelacyjnego zarzutu naruszenia powyższego przepisu stwierdzając, że podziela w tym przedmiocie stanowisko Sądu Rejonowego i jego wywody prawne wskazujące, iż strona pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodów na podstawie art. 471 k.c. Okoliczność, że wywód Sądu drugiej instancji w tym przedmiocie nie jest pogłębiony i odwołuje się jedynie do stanowiska Sądu pierwszej instancji nie uzasadnia kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., gdyż apelacyjny zarzut naruszenia art. 561 § 2 k.c. został rozpoznany, a jedynie sposób jego rozpoznania może naruszać ten przepis, co jednak podlega ocenie w ramach pierwszej a nie drugiej podstawy kasacyjnej.

Ocenę kwestii związanych z podstawą odpowiedzialności strony pozwanej za wadę lokalu kupionego od niej przez powodów należy rozpocząć od wskazania, że sprzedaż lokalu nastąpiła w wykonaniu tzw. umowy deweloperskiej, którą strony zawarły w dniu 2 września 2004 r. Umowa ta jest uregulowana w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), a jej charakter prawny był już przedmiotem oceny Sądu Najwyższego, który między innymi w wyrokach z dnia 9 lipca 2003 r. IV CKN 305/01 i z dnia 30 czerwca 2004 r. IV CK 521/03 (niepubl.) oraz w uchwale z dnia 9 grudnia 2010 r. III CZP 104/10 (OSNC z 2011 r., nr 7-8, poz. 79) stwierdził, że nie jest to umowa przedwstępna lecz umowa właściwa i samodzielna, nienazwana o mieszanym charakterze, na którą składają się elementy różnych umów nazwanych. Na świadczenie dewelopera składa się z reguły nie tylko obowiązek przeniesienia własności lokalu na drugą stronę (sprzedaż) lecz także wybór i podział gruntu, sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz wybudowanie budynku i wyodrębnienie lokali itp. W literaturze wskazuje się, że umowa deweloperska ma elementy umowy o dzieło, umowy o roboty budowlane, umowy zlecenia i umowy sprzedaży. Zobowiązanie

dewelopera do wybudowania domu jest zbliżone do umowy o roboty budowlane przewidzianej w art. 647 k.c. a zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionych lokali stanowi umowę sprzedaży nieruchomości. Do umowy deweloperskiej mają zastosowanie przepisy art. 487 - 497 k.c. oraz przepisy dotyczące tych umów nazwanych, których elementy stanowią jej części.

Nie może ulegać wątpliwości, że w razie wystąpienia wad lokalu wybudowanego i sprzedanego przez dewelopera, mają zastosowanie przepisy o rękojmi za wady rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Jeżeli sprzedaż lokalu z wadami nastąpiła w ramach umowy deweloperskiej, która przewidywała obowiązek dewelopera między innymi wybudowania domu, wyodrębnienia i sprzedaży lokali, to ze względu na elementy umowy o roboty budowlane, zastosowanie znajdzie art. 656 § 1 k.c., stanowiący, że do wad lokalu stosuje się odpowiednio przepisy umowy o dzieło, a więc art. 637 i art. 638 k.c. Zgodnie zaś z art. 638 k.c., do rękojmi za wady dzieła stosuje się przepisy o rękojmi przy sprzedaży, w tym art. 566 k.c., przewidującego możliwość żądania także odszkodowania.

Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, nabywcy rzeczy wadliwej, jak również inwestorowi w razie wadliwego wykonania robót budowlanych, przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy (wykonawcy robót budowlanych). Może on oprzeć swoje roszczenie wyłącznie na przepisach ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) albo też, nie rezygnując z uprawnień przysługujących mu z rękojmi, dodatkowo dochodzić naprawienia poniesionej szkody. Dokonanie tego wyboru wywołuje określone skutki prawne i procesowe: jeżeli wybrał reżim rękojmi musi jedynie udowodnić istnienie wady, natomiast jeżeli wybrał reżim odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. musi udowodnić fakt nienależytego wykonania zobowiązania przez inwestora (sprzedawcę), rodzaj i wysokość szkody oraz istnienie normalnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. W takiej sytuacji bowiem, wykonawca (sprzedawca) nie odpowiada według surowszego reżimu odpowiedzialności za samo istnienie wady lecz za szkodę wyrządzoną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania (por. między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r. I CKN

301/00, OSNC z 2001 r., nr 4, poz. 58 , z dnia 25 sierpnia 2004 r. IV CK 601/03, z dnia 8 grudnia 2005 r. II CK 291/05 i z dnia 14 marca 2007 r. I CSK 387/06 niepubl.).

Rację zatem mają Sądy obu instancji, że powodowie, którzy w pierwszej kolejności zażądali od strony pozwanej usunięcia wady lokalu za jaką uznali nadmierny hałas, (a więc skorzystali z jednego z uprawnień przysługujących im z rękojmi), mogli następnie w postępowaniu sądowym dokonać wyboru przysługującego im sposobu uzyskania rekompensaty od strony pozwanej i żądać jedynie odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez nienależyte wykonanie zobowiązania. Nie doszło zatem do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 561 § 2 k.c., gdyż przepis ten nie miał w sprawie zastosowania, bowiem odpowiedzialność strony pozwanej wynikała z art. 471 k.c.

Jak wskazano wyżej, oparcie roszczenia na tej podstawie wymagało udowodnienia przez powodów, że strona pozwana niewłaściwie wykonała zobowiązanie i, mimo wezwania powodów, nie usunęła wady oraz że powodowie ponieśli szkodę, a także że istnieje normalny związek przyczynowy między niewłaściwym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną a szkodą powodów. Wbrew zatem stanowisku Sądu Okręgowego, to nie na stronie pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia, że usunęła wadę, lecz na powodach spoczywał ciężar dowodu, że strona pozwana niewłaściwie wykonała zobowiązanie oraz nie usunęła przyczyny szkody. Uzasadnia to zarzut kasacyjny naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

Wskazany przez powodów źródłem szkody było wadliwe wykonanie przez stronę pozwaną zobowiązania i przekazanie im lokalu, w którym występowało nadmierne nasilenie hałasu oraz nie usunięcie tej wady mimo wezwania, a szkodą – wydatki, które musieli ponieść wynajmując dom, w którym zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. jest to szkoda w postaci damnum emergens polegająca na zwiększeniu przez określony czas wydatków, których powodowie nie ponosiliby, gdyby pozwana właściwie wykonała zobowiązanie. Dłużnik zobowiązany jest także do wynagrodzenia szkody spowodowanej przez niemożność korzystania z rzeczy, a zatem co do zasady jest zobowiązany do pokrycia kosztów wynajmu innej rzeczy, z której wierzyciel

korzysta zamiast z rzeczy uszkodzonej czy wadliwej. Jednakże zobowiązanie to trwa jedynie do chwili gdy uprawniony wierzyciel odzyskał możliwość korzystania z uszkodzonej rzeczy, a więc do chwili jej naprawienia albo do chwili, gdy możliwe było jej naprawienie a uprawniony się temu sprzeciwił. W tym momencie bowiem następuje zerwanie normalnego związku przyczynowego (art. 361 § 2 k.c.) między szkodą a zachowaniem dłużnika (porównaj między innymi uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 17 listopada 2011 r. III CZP 5/11, OSNC z 2012r. nr 3, poz. 28). Nie mieści się w granicach normalnego związku przyczynowego szkoda, której poszkodowany mógł uniknąć wykorzystując swoje możliwości zapobieżenia jej powstaniu albo nie wykorzystując swoich możliwości prowadzących do jej usunięcia (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r. II CSK 348/07, niepubl.). Istnieje bowiem obowiązek poszkodowanego zapobiegania szkodzie oraz zmniejszania jej rozmiarów, wynikający między innymi z art. 354 § 2 i art. 362 k.c. W sytuacji zatem, gdy uprawniony wierzyciel, mimo przewidzianego w art. 354 § 2 k.c. obowiązku współdziałania z dłużnikiem przy wykonaniu zobowiązania, odmówił zgody na wykonanie prac prowadzących do naprawienia rzeczy i usunięcia czynnika wyrządzającego szkody, dalsza szkoda, która występuje po tym fakcie nie pozostaje już w normalnym związku przyczynowym z działaniem dłużnika.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego niczego tu nie zmienia określony w art. 140 k.c. prawnorzeczowy zakres uprawnień właściciela do korzystania z rzeczy, który, jak przewiduje to sam przepis, jest modyfikowany innymi przepisami ustawy. Właściciel rzeczy wadliwej ma zatem, co do zasady, wynikający z art. 354 § 2 k.c. obowiązek wyrażenia zgody na wykonanie przez zobowiązanego odpowiednich prac prowadzących do naprawy rzeczy, a jeżeli w wyniku ich wykonania wartość rzeczy uległaby zmniejszeniu, może żądać odpowiedniego odszkodowania. Odmienne stanowisko wyrażone przez Sąd drugiej instancji narusza powyższe przepisy i uzasadnia kasacyjny zarzut naruszenia art. 361 w zw. z art. 471 k.c.

Jak wskazano wyżej, to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia zarówno faktu niewykonania przez pozwaną zobowiązania jak i istnienia normalnego związku przyczynowego między ich szkodą polegającą na

konieczności wynajmowania przez określony czas innego lokalu a wadliwym wykonaniem przez pozwaną jej zobowiązania. Obowiązkiem powodów było zatem wykazanie obu tych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej przez cały okres wynajmowania innego lokalu, za który żądali odszkodowania. Powinni więc wykazać, że także po dokonaniu przez pozwaną prac izolacyjnych w kotłowni i w mieszkaniu poniżej (a więc po dniu 30 listopada 2008 r.) nadal nie mogli zamieszkać w przedmiotowym lokalu z powodu nadmiernego hałasu oraz że proponowane przez pozwaną prace wyciszające w ich mieszkaniu, na które nie wyrazili zgody, nie usunęłyby nadmiernego hałasu.

Co do pierwszej okoliczności powodowie powołali się na pomiary wykonane przez Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w dniu 8 stycznia 2009 r., które wykazały przekroczenie dopuszczalnego dla pory nocnej natężenia dźwięku o 0,4 dB. Jednakże strona pozwana zakwestionowała wynik tych pomiarów wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i powołując się między innymi także na stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego zajęte w piśmie z dnia 23 kwietnia 2009 r. (k. 61), uznające uzyskany w mieszkaniu powodów poziom hałasu za dopuszczalny w warunkach istniejących w tym mieszkaniu, które nie jest wykończone ani umeblowane. Sąd Okręgowy uznając stanowisko zajęte przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w tym piśmie za „skrajnie dowolne”, nie tylko dał wyraz emocjom niedopuszczalnym przy dokonywaniu przez Sąd oceny dowodów ani przy uzasadnianiu swojego stanowiska w tym przedmiocie (podobnie jak uczynił to przy ocenie opinii biegłego P. S., o czym niżej), lecz przede wszystkim pominął zasadniczą część tego pisma stanowiącą uzasadnienie stanowiska w nim zajętego. Pominął mianowicie zawarte w nim stwierdzenie, że stosowana metodyka badań i kryterium oceny pomiarów hałasu komunalnego oparte są na określonej polskiej normie, która wprawdzie odnosi się zarówno do mieszkań umeblowanych jak i nieumeblowanych, jednak nie uwzględnia mieszkań w stanie surowym, niewykończonym, bez drzwi, podłóg itp., wobec czego podczas kontroli poziomu dźwięku w takim lokalu stosuje się poprawkę uwzględniającą chłonność akustyczną pomieszczenia nieurządzonego. Sąd Okręgowy nie odniósł się do tej argumentacji ani do regulacji zawartej w § ...326 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie

warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.), która może argumentację tę potwierdzać. W każdym razie ocena, czy rzeczywiście badając poziom natężenia hałasu w pomieszczeniu niewykończonym i nieumeblowanym, należy zastosować korektę polskiej normy i uwzględnić inną chłonność akustyczną, jaką ma takie pomieszczenie, odmienną od przewidzianej w polskiej normie, wymaga wiadomości specjalnych, podobnie jak ocena, czy jeżeli tak jest, to uwzględniając tę odmienną, można uznać, że stwierdzone w dniu 8 stycznia 2009 r. w nieumeblowanym i nieurządzonym mieszkaniu powodów natężenie hałasu w istocie było dopuszczalne, jak przyjął Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny. Uznanie przez Sąd Okręgowy tej oceny za nieuzasadnioną, bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego stanowi naruszenie art. 278 § 1 k.p.c., co słusznie zarzucono w skardze kasacyjnej. Naruszenie to miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż wykazanie przy pomocy tego dowodu, że uwzględniając stan mieszkania powodów, można przyjąć, iż w dniu 8 stycznia 2009 r. poziom hałasu był w nim dopuszczalny, prowadziłoby do wniosku, że strona pozwana do dnia 30 listopada 2008 r. usunęła źródło szkody powodów, a więc wykonała swoje zobowiązanie. Zbędne były wówczas ustalenia i ocena, czy proponowane przez nią i odrzucone przez powodów wykonanie robot izolacyjnych w ich mieszkaniu, doprowadziłoby do usunięcia przyczyny szkody.

Natomiast ustalenie, że także przy uwzględnieniu stanu mieszkania powodów, mimo wykonania do dnia 30 listopada 2008 r. przez pozwaną prac izolacyjnych w innych pomieszczeniach budynku, nadal w mieszkaniu powodów poziom hałasu przekraczał o 0,4 dB dopuszczalną normę, prowadziłoby do konieczności oceny zarzutu pozwanej, iż wykonanie proponowanej przez nią i odrzuconej przez powodów izolacji akustycznej w ich mieszkaniu doprowadziłoby do usunięcia źródła szkody i do stanu zgodnego z prawem. To zaś również wymagało wiadomości specjalnych, a zatem słusznie Sąd Rejonowy dopuścił na te okoliczności dowód z opinii biegłego, w oparciu o którą poczynił w tym przedmiocie określone ustalenia faktyczne, dokonując też oceny prawnej wskazanego zarzutu pozwanej.

Natomiast Sąd drugiej instancji w całości opinię tę odrzucił, zanegował jej ustalenia, oceny i wnioski uznając ją za nierzetelną, nielogiczną, pozbawioną

jakichkolwiek podstaw i prowadzącą do oczywiście błędnych i pozbawionych logiki wniosków. Tego rodzaju ocena jest niedopuszczalna nie tylko z powodu użytych w nadmiarze i bez potrzeby, wybitnie negatywnych określeń, od których uzasadnienie wyroku sądowego powinno być wolne, ale przede wszystkim dlatego, że, jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, opinia biegłego, która nie przekonała sądu nie może być weryfikowana, a zwłaszcza dyskwalifikowana w całości bądź co do wniosków, bez posłużenia się wiedzą specjalistyczną, a więc bez dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii innego biegłego. Sąd może dokonać oceny dowodu z opinii biegłego, jak każdego innego dowodu, jednak nie może w miejsce wniosków biegłego wprowadzać własnych twierdzeń, wymagających wiadomości specjalnych. Zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, gdy zachodzi taka potrzeba, a w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona czy nieweryfikowalna. Odrzucając opinię biegłego i polemizując z jego wnioskami w sferze wymagającej wiadomości specjalnych, bez zasięgnięcia opinii innego biegłego Sąd narusza art. 278, art. 286 oraz art. 233 § 1 k.p.c. (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r. II UK 124/04, niepubl., z dnia 7 lipca 2005 r. II UK 277/04, OSNP z 2006 r., nr 5-6, poz.97, z dnia 26 października 2006 r. I CSK 166/06, z dnia 17 grudnia 2008 r. I UK 133/08, z dnia 20 stycznia 2009 r. II CSK 229/08, z dnia 14 maja 2009 r. II UK 211/08, z dnia, z dnia 19 sierpnia 2009 r. III CSK 7/09 i z dnia 27 lipca 2010 r. II CSK 119/10, niepubl.). Uzasadniony jest zatem kasacyjny zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c.

Na koniec za uzasadniony trzeba też uznać zarzut naruszenia art. 369 k.c. przez zasądzenie na rzecz powodów solidarnie odszkodowania, bez wskazania źródła solidarności, którym, zgodnie z powyższym przepisem, może być ustawa albo czynność prawna.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części objętej skargą kasacyjną i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania

i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).

db