



Sygn. akt IV CK 708/03

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosława Wysocka

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa A. M. i P. J.

przeciwko H. D. i S. D.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 września 2004 r.,

kasacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 21 sierpnia 2003 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2003 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Ż. w ten sposób, że oddalił powództwo - oparte na uprawnieniach z rękojmi - o zapłatę 20500 zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku.

Według ustaleń tego wyroku w dniu 25 sierpnia 2000 r. strony zawarły umowę przedwstępną, na podstawie której pozwani zobowiązali się sprzedać powodom nieruchomość o powierzchni 5.13 ha, położoną w Z., zabudowaną budynkiem mieszkalnym. W dniu 29 sierpnia 2000 r. pozwani przenieśli na powodów jej posiadanie, a w dniu 26 października 2000 r. zawarli z powodami umowę przyrzeczoną. Powodowie jeszcze przed wejściem w posiadanie nabytej nieruchomości kilkakrotnie ją oglądali. Na prośbę powodów budynek obejrzał też ich znajomy L. F.

Na przełomie września i października 2001 r. powodowie wymieniali instalację centralnego ogrzewania. Wówczas, we wrześniu, powód stwierdził, iż pod eternitem nie ma żadnego uszczelnienia. Powodowie, po stwierdzeniu w pisemnej opinii L. F., że jego brak stanowi wadę fizyczną budynku, pismami z dnia 21 listopada 2001 r. i 25 grudnia 2001 r. zawiadomili o niej pozwanych.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powodowie o wadzie budynku dowiedzieli się we wrześniu 2001 r., a co za tym idzie, że przewidziane w art. 563 § 1 k.c. zawiadomienie pozwanych, które nastąpiło dopiero pismem z dnia 21 listopada 2001 r., było spóźnione i skutkowało utratą uprawnień z tytułu rękojmi.

Kasacja pozwanych - oparta na obydwu podstawach z art. 393¹ k.p.c. - zawierała zarzut naruszenia art. 563 § 1, 471 k.c., a także art. 387 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., art. 391 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., i zmierzała do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji, bądź jego uchylenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie na przepisach o rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy. Rację przy tym ma ten Sąd, kiedy twierdzi, że realizacja roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne jest uzależniona od zachowania przez kupującego aktów staranności /pilności/, a to pod rygorem utraty uprawnień. Przy wadach fizycznych kupujący traci te uprawnienia, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia – art. 563 §1 zd.1 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że skarżący nie dochowali miesięcznego terminu z art. 563 § 1 zd.1 k.c. Istota rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie sprowadza się przeto do wykładni użytego w tym przepisie pojęcia „wykrycia” wady.

Przepis art. 563 § 1 zd.1 k.c. stanowi odpowiednik - jedynie ze zmianami redakcyjnymi - art. 324 § 1 k.z. W wyroku z dnia 14 lutego 1967 r., sygn. akt ICR 521/66 /OSNCP 1967, z. 9, poz. 164/, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje – w rozumieniu art. 324 k.z. – wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem. W ocenie składu rozpoznającego sprawę pogląd ten zachował aktualność również na gruncie art. 563 § 1 zd.1 k.c.

Z dodatkowych ustnych wyjaśnień biegłego T. K. wynika, że stwierdzoną przez niego wadę budynku mógłby ujawnić inżynier budowlany przy posiadaniu dokumentacji technicznej /k. 82v/. Z tej wypowiedzi biegłego można by wyprowadzić wniosek, że w sprawie chodzi o wady tego właśnie rodzaju rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi, nie posiadającemu wiadomości specjalnych. W rezultacie przyjąć by należało, że skarżący faktycznie dowiedzieli się o wadzie budynku dopiero wtedy, gdy w oparciu o pisemną opinię L. F. definitywnie przekonali się, że, ujmując ogólnie, izolacja cieplna poddasza została wykonana niezgodnie z zatwierdzonym projektem, jak również niezgodnie z normą PN-82/B-02020 – „Ochrona cieplna budynków”.

Skoro Sąd Okręgowy tych okoliczności nie miał na uwadze przy rozpatrywaniu apelacji, to zaskarżony wyrok ulega uchyleniu a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.