



Sygn. akt IV CSK 344/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górski

SSN Anna Owczarek

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa A. O.
przeciwko D. P. i U. M.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 25 lutego 2015 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 stycznia 2014 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I podpunkt 1,3,4 (pierwszym, podpunktach pierwszym, trzecim i czwartym), II (drugim) w części dotyczącej zażalenia pozwanych, III (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód żądał zasądzenia na jego rzecz od pozwanych U. M. oraz D.P. kwoty 150 000 zł z odsetkami tytułem obniżenia ceny kupionej nieruchomości („budynku”) wskazując wystąpienie wad.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 r. oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 stycznia 2014 r. zmienił ten wyrok w ten sposób, że uwzględnił powództwo do kwoty 55.000 zł z odsetkami od dnia 28 marca 2012 r. Sąd uznał, że powód nie zawiadomił pozwanych w wymaganym ustawą terminie o wadzie w postaci spękań ścian budynku, jednak nie utracił uprawnień z tytułu rękojmi, gdyż nie został o nich przez sprzedających powiadomiony, a ponadto uzyskał ich zapewnienie że wady nie istnieją.

Skarga kasacyjna pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w zakresie uwzględniającym apelację powoda (punkt I podpunkt 1,3,4), a także punktu drugiego w części dotyczącej zażalenia pozwanych oraz trzeciego – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 328§ 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 386 §1 k.p.c., art. 5, 564, 5577, 556 §1, 455, 481 §1 i 2 k.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadzania się do twierdzenia, że z naruszeniem art. 564 k.c. oraz art. 563 § 1 k.c., w obowiązującym ich brzmieniu do nowelizacji ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U.2014, poz. 827), Sąd Apelacyjny uznał, iż powód nie utracił uprawnień z rękojmi pomimo upływu terminów z art. 563 § 1 k.c. Ponadto, że Sąd Apelacyjny pominął, iż zgodnie z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

W myśl art. 557 § 1 k.c. okolicznością skutkującą ustawowym zwolnieniem sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, a w istocie – wyłączającą samo

powstanie tej odpowiedzialności, jest znajomość wady przez kupującego. Fakt, że kupujący miał świadomość wadliwości rzeczy, a ściślej - znał konkretną, istniejącą wadę, wyłącza odpowiedzialność sprzedawcy za tę i, co wymaga podkreślenia, tylko tę wadę.

Podług wiążących Sąd Najwyższy ustaleń powód przed dokonaniem zakupu nieruchomości miał pełną możliwość zapoznania się ze stanem technicznym budynku. Od zawarcia umowy przedwstępnej miał swobodny dostęp do budynku, co wielokrotnie wykorzystywał dokonując jego dokładnych oględzin i to co najmniej dwukrotnie w towarzystwie brata T. O., obeznanego z budownictwem indywidualnym. Niepodobna przeto przyjąć, jak to uczynił Sąd Apelacyjny, że powodowi nie były znane żadne z widocznych gołym okiem podczas tych oględzin ustalone wady budynku, w tym pęknięcia ścian.

Poza tym, realizacja roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest uzależniona od zachowania przez kupującego aktów staranności, a to pod rygorem utraty uprawnień. Chodzi tu mianowicie o terminowe powiadomienie sprzedawcy o wadzie, którego, jak ustalił Sąd Apelacyjny, powód nie dochował. Niemniej, w ocenie tego Sądu, powód zachował uprawnienia z tytułu rękojmi, a to z uwagi na „podstępne” działanie pozwanych polegające na zatajeniu wad budynku, a także ich zapewnienie o braku wad.

Treść normatywna art. 564 k.c., stanowiącego podstawę prawną dla powyższego stanowiska Sądu Apelacyjnego, sprowadza się do tego, że wyłącza on konsekwencje nieterminowego dokonania aktów staranności, przewidzianego w art. 563 § 1 i 2 k.c., a w istocie – niedokonania tych aktów przez kupującego. Uzyskuje on pełną ochronę zarówno w razie, gdy jest ofiarą podstępnego zatajenia wady, jak i w razie, gdy zawierzył sprzedawcy w kwestii jakości rzeczy.

Niewątpliwie, o podstępnym zatajeniu wady można mówić także wtedy, gdy sprzedawca, będąc świadomym istnienia wady, nie poinformował o niej kupującego. Za taką wykładnią przemawia brzmienie art. 564 k.c., w którym mówi się o podstępnym zatajeniu, które nie musi polegać na konkretnym działaniu sprzedawcy (tj. nie musi przybrać postaci czynności zmierzających do zamaskowania wady), ale może sprowadzać się do zaniechania, tj. przemilczenia

przez sprzedawcę, że wada istnieje. Mimo to, niepodobna skutecznie zarzucić skarżącym, jak to w istocie uczynił Sąd Apelacyjny, podstępnego zatajenia wady w postaci pęknięć ścian(y) widocznych przy pobieżnym oglądzie budynku. Sąd Apelacyjny przy tym, bez oparcia o materiał dowodowy założył, że skarżące pomimo, iż wiedziały o niemożności trwałego usunięcia tych pęknięć nie poinformowały o tym powoda, a której to wiedzy powód nie posiadał.

Na koniec, pogląd, że wypowiedź jednej ze skarżących, bez uwzględnienia kontekstu, w jakim została wypowiedziana, wskazująca na konieczność „odświeżenia” lub „odmalowania” ścian stanowiła zapewnienie sprzedającego w rozumieniu art. 564 k.c. o braku wad jest zbyt daleko idący i nie znajduje uzasadnienia w tym przepisie.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.