

POSTANOWIENIE

Dnia 2 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. D. w W.
przeciwko J. sp. z o.o. w W.
o nakazanie ewentualnie zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 stycznia 2019 r.,
na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 23 czerwca 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W niniejszej sprawie powód zaskarżył skargą kasacyjną cały wyrok, a jako uzasadnienie

wniosku o przyjęcie jej do rozpoznania wskazał oczywistą zasadność skargi oraz występowanie na jej tle istotnych zagadnień prawnych, a także wątpliwości wymagających wykładni. Oczywista zasadność ma się sprowadzać do oczywiście nieprawidłowego zastosowania przez Sądy art. 564 k.c. - tzn. uznania, że roszczenie o usunięcie wady wygasło z powodu upływu terminu, mimo że sprzedawca o wadzie wiedział i zapewniał, że wady nie ma. Niezależnie od tego, czy skarżący ma rację co do swoich twierdzeń, nie uzasadnia to przyjęcia skargi do rozpoznania, bo stanowi kwestionowanie ustaleń faktycznych - kwestia wiedzy (jej braku) jest tego rodzaju ustaleniem, a na to nie ma miejsca, nawet pośrednio, w postępowaniu kasacyjnym. Dodać trzeba, że art. 564 k.c. wymaga zapewniania kupującego o braku wady, gdy tymczasem, nawet jeśli w tej sprawie miały miejsce tego rodzaju zapewnienia, to na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i to przed momentem, gdy kupujący dokonali na nią cesji swoich roszczeń. Pierwsze ze wskazanych zagadnień prawnych dotyczy tego, na kim spoczywał ciężar udowodnienia przesłanek utraty uprawnień z tytułu rękojmi (na tle dawnego brzmienia relewantnego przepisu). Kwestia potencjalnie może budzić wątpliwości, ale zagadnienie to nie powstaje na tle tej sprawy - dla Sądów bowiem nie budziło wątpliwości (zostało wykazane w postępowaniu), że do zawiadomienia nie doszło w terminie, nie wymaga zatem rozważenia, jakie są skutki niepewności co do tego mimo upływu terminu. Drugie zagadnienie prawne dotyczy tego, kiedy dochodzi do „wykrycia wady”, gdy jej ustalenie wymaga wiadomości specjalnych - czy dopiero z chwilą sporządzenia profesjonalnej ekspertyzy. Kwestia ta nie budzi jednak wątpliwości. W reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi nie chodzi o wykrycie precyzyjnie określonej wady, bo na to przyjdzie czas, ale o dostrzeżenie jej symptomów, objawów (np. pęknięć, przecieków), zatem już ich wystąpienie oznacza, że wykryto wadę, choćby nie było wiadomo, co jest tego przyczyną. Trzecie zagadnienie prawne dotyczy tego, czy dla zachowania uprawnień z tytułu rękojmi przez kupujących skuteczne jest zawiadomienie sprzedawcy o wadach przez wspólnotę mieszkaniową jako zarządcę nieruchomości. Kwestia ta nie budzi wątpliwości - brzmienie przepisu jest jednoznaczne, że niezbędne jest dokonanie zawiadomienia przez samego kupującego, a nie przez podmiot trzeci na jego rzecz. Czwarte zagadnienie prawne dotyczy tego, czy wspólnota mieszkaniowa może być

uznana za przedstawiciela jej członków. W świetle utrwalonego kierunku orzecznictwa Sąd Najwyższy co do samodzielności (podmiotowości) prawnej wspólnoty, choć oczywiście kontrowersyjnego, jest jasne, że nie jest ona przedstawicielem członków. Piąte zagadnienie prawne dotyczy tego, czy restytucja naturalna (art. 563 § 1 k.c.) może polegać na usunięciu wad sprzedanej rzeczy. W tym też kierunku poszedł Sąd Najwyższy w orzeczeniu powołanym w skardze, że są to odrębne uprawnienia: restytucja naturalna i żądanie usunięcia wad. *Ad casum* nie należy wykluczać, że mogą sprowadzać się do takiego samego działania, ale to powinno być przedmiotem oceny Sądu *meriti*. Skarżący wskazał bardzo wiele ważnych i interesujących problemów, jednak ich rozważanie nie jest uzasadnione na tle prostego stanu faktycznego w tej sprawie. Doszło do wygaśnięcia roszczenia o usunięcie wad, ale interes powoda jest chroniony przez uwzględnienie powództwa ewentualnego i uzyskanie przez niego odszkodowania (w takim zakresie, w jakim wskutek cesji przysługuje mu roszczenie).

W skardze kasacyjnej wniesionej w niniejszej sprawie nie została wykazana żadna z okoliczności wskazanych w art. 398⁹ § 1 k.p.c., dlatego Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.