



Sygn. akt I CSKP 6/21

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa M. S.

przeciwko "Z." spółce z o.o. w W.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 stycznia 2021 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 maja 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego  
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

M. S. (*primo voto* B.) wniosła o nakazanie spółce Z. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością W. wykonania prac niezbędnych do usunięcia wad fizycznych

budynku położonego w G. przy ul. (...) polegających na: powstawaniu przesieków wody gruntowej do piwnic budynku oraz zapadającej się kostki brukowej na parkingu - w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia i o upoważnienie jej do wykonania wskazanych powyżej prac na koszt pozwanej w przypadku zwłoki pozwanej w wykonaniu prac, a także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W toku postępowania powódka zmodyfikowała powództwo wnosząc o nakazanie pozwanej wykonania prac niezbędnych do usunięcia wad fizycznych przedmiotowego budynku stwierdzonych w opinii biegłego sądowego oraz o upoważnienie jej do wykonania tychże prac na koszt pozwanej w przypadku zwłoki pozwanej w ich wykonaniu, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 15 września 2016 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo w zakresie usunięcia wady fizycznej budynku, w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka dnia 14 października 2008 roku nabyła od strony pozwanej lokal mieszkalny nr 16 w budynku przy ul. (...) w G. wraz z udziałem wynoszącym 3462/177630 we wspólnych częściach budynku, a także stanowiskiem nr (...) na terenie parkingu zewnętrznego. Dnia 20 maja 2009 roku zarządca nieruchomości, dysponując ekspertyzą techniczną sporządzoną w dniu 11 maja 2009 r., na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej "(...)" w G. zwrócił się do pozwanej Spółki z żądaniem niezwłocznego usunięcia wad.

Na przełomie lutego i marca 2010 roku doszło do kolejnego zalania piwnic budynku i do zapadania się kostki brukowej na parkingu. Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa przyjął, że przyczyną zawilgoceń w przedmiotowym budynku nie jest wnikanie do niego wód gruntowych, ale wód opadowych przez nieskuteczne ich odprowadzenie wraz z topniejącym śniegiem z dachu przez rury spustowe włączone w drenaż otokowy w gruncie w elewacjach wschodniej i zachodniej. Jest to spowodowane złą jakością robót, brakiem nadzoru technicznego przy wykonywaniu robót oraz brakiem respektowania rozwiązań technicznych zapisanych w projekcie.

Sąd Okręgowy wskazał, że według obowiązującego w dacie sprzedaży lokalu art. 561 § 2 k.c., jeżeli przedmiotem sprzedaży jest rzecz określona co do tożsamości, a sprzedawcą jest wytwórca tej rzeczy, kupujący może żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi. Sprzedawca może odmówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów. Zgodnie zaś z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Stosownie zaś do treści art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku, gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Odnosząc się do spornej kwestii zawiadomienia strony pozwanej o wadzie Sąd Okręgowy uznał, że informację o wadzie budynku jako przyczynie zalewania piwnic powzięto w dniu 11 maja 2009 roku, a wobec tego zawiadomienie o wadzie w dniu 20 maja 2009 roku zostało dokonane w ustawowym terminie. Zarządca nieruchomości mógł skutecznie zawiadomić sprzedawcę o stwierdzonej wadzie, ponieważ zawiadomienie jest czynnością zachowawczą. Według Sądu Okręgowego, pozwana Spółka jest wytwórcą rzeczy w rozumieniu art. 561 § 1 k.c., albowiem przedmiotem jej działalności ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest wznoszenie obiektów budowlanych lub ich części, a przedmiotowy budynek został nabyty przez Spółkę w stanie surowym zamkniętym.

Z tych względów Sąd Okręgowy w W. uwzględnił częściowo powództwo nakazując pozwanej Spółce usunięcie na jej koszt wady fizycznej budynku powodującej wnikanie wód opadowych do piwnic w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku. Oddając powództwo w pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podniósł, iż przepisy o rękojmi nie przewidywały możliwości żądania przez kupującego upoważnienia przez sąd do usunięcia wad na koszt sprzedawcy, a wnioskowany przez powódkę miesięczny termin do usunięcia wad był zbyt krótki.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) z apelacji pozwanej Spółki zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo i oddalił powództwo o usunięcie wad budynku i jednocześnie oddalił w całości apelację powódki skierowaną do oddalenia powództwa o nakazanie usunięcia wad fizycznych budynku powodujących zapadanie się kostki brukowej na parkingu.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości dotychczasowe ustalenia faktyczne, a rozwiewając wątpliwości powódki wskazał, że w zakresie oddalonego powództwa mieściło się roszczenie o nakazanie usunięcia wady w postaci zapadającej się kostki brukowej na parkingu. Wprawdzie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie zostały przedstawione motywy takiego rozstrzygnięcia, to jednak powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem wady dotyczące miejsca parkingowego zewnętrznego nie należy potraktować jako wady fizycznej budynku, przy którym to miejsce parkingowe zostało usytuowane, a poza tym i tak wygasło uprawnienie powódki z tytułu rękojmi za wady w tym zakresie ze względu na uchybienie rocznego terminu zawitego z art. 568 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, budynek w rozumieniu art. 568 § 1 k.c. to obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, a wobec tego nie jest nim samodzielne miejsce parkingowe położone poza budynkiem. Z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego nie wynika aby niniejsze miejsce postojowe - samodzielne, znajdujące się poza budynkiem, wyłożone kostką brukową było złożone konstrukcyjnie i w jakikolwiek sposób konstrukcyjnie związane z przedmiotowym budynkiem, co skutkuje uznaniem, że należy oddzielić wadliwość samego miejsca postojowego od wadliwości całego budynku. Wobec tego, że samodzielne miejsce postojowe, o którym mowa w rozpoznawanej sprawie, wbrew przekonaniu powódki, nie stanowi elementu budynku nie ma zastosowania do jego wad trzyletni termin do wykonania uprawnień z rękojmi wynikający z art. 568 § 1 k.c. Z tych względów uznając, że uprawnienia powódki wygasły po upływie roku od wydania miejsca postojowego, Sąd Apelacyjny oddalił jej apelację.

Sąd Apelacyjny uznał za zasadny zarzut pozwanej Spółki naruszenia art. 561 § 2 k.c. w brzmieniu mającym zastosowanie w rozpoznawanej sprawie. Przepis ten stanowi, że w przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości, gdy jednocześnie rzecz została wytworzona przez sprzedawcę, kupującemu przysługuje prawo żądania usunięcia wady w wyznaczonym przez siebie terminie. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że pozwana jest wytwórcą przedmiotowego budynku, a na pewno takiej konstatacji nie można poczynić wyłącznie w oparciu o treść wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym. Nie świadczy też o tym, wbrew przekonaniu powódki, zapis w akcie notarialnym z dnia 14 października 2008 r., dotyczący przedmiotu działalności pozwanej. Istotne natomiast są zapisane w tym akcie notarialnym oświadczenia stron umowy, z których wynika, że przedmiotowa nieruchomość w dacie jej sprzedaży zabudowana była budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym. Jak powszechnie przyjmuje się chodzi tu etap, w którym budynek już istnieje, wykonano drenaż, izolacje fundamentów oraz instalację wodno - kanalizacyjną w fundamentach, budynek ma ściany zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, schody, więźbę dachową i pokrycie dachu, rynny, wykonano stolarkę okienną i wstawiono drzwi zewnętrzne. Stan zaawansowania budowy, w jakim pozwana nabyła przedmiotowy budynek, opisany w/w akcie notarialnym, uprawniał do przyjęcia, że pozwana, nie jest wytwórcą przedmiotowego budynku w rozumieniu art. 561 § 2 k.c. w zakresie, w jakim powódka dochodzi uprawnień z tytułu rękojmi za jego wady, co skutkuje uznaniem, że roszczenie o usunięcie wad budynku w stosunku do pozwanej jej nie przysługuje.

Jako trafny Sąd Apelacyjny ocenił też podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 563 § 1 k.c. (w brzmieniu mającym zastosowanie w rozpoznawanej sprawie). Sąd Okręgowy nie miał podstaw do uznania, że do zawiadomienia o wadzie budynku doszło w ustawowo przewidzianym terminie. Co prawda, w postępowaniu apelacyjnym powódka przedstawiła dowód nadania pocztowego w dniu 1 czerwca 2009 r. do pozwanej pisma zarządcy nieruchomości z dnia 20 maja 2009 r. i nawet przyjmując za Sądem Okręgowym, że pismo to wywiera skutek również w stosunku do powódki, to nie można uznać, że przesądza ono o dochowaniu przez powódkę aktów staranności. Skoro pozwana kwestionowała

zawiadomienie jej o wadzie, zaś powódka przedstawiła tylko dowód nadania zawiadomienia, a nie załączyła potwierdzenia otrzymania przez pozwaną tego pisma, to powódka nie wykazała, że w/w zawiadomienie o wadzie doszło do wiadomości pozwanej, co samo w sobie powoduje utratę roszczeń z tytułu rękojmi.

Biorąc pod uwagę powyższe, z apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok przez oddalenie uwzględnionego dotychczas powództwa.

Powódka M. S. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, którą oparła wyłącznie na naruszeniu prawa materialnego w brzmieniu obowiązującym w dniu 14 października 2008 r.

W skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie:

- art. 561 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że pozwana Spółka nie jest wytwórcą rzeczy w rozumieniu tego przepisu;

- art. 563 § 3 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że skoro pozwana kwestionowała zawiadomienie jej o wadzie, zaś powódka przedstawiła tylko dowód nadania pisma zawierającego zawiadomienie a nie załączyła potwierdzenia odbioru tego pisma, to powódka nie wykazała, że w/w zawiadomienie doszło do wiadomości pozwanej, co samo w sobie powoduje utratę roszczeń z tytułu rękojmi w sytuacji gdy z przepisu tego wynika, że do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego;

- art. 568 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że samodzielne miejsce postojowe, o którym mowa w przedmiotowej sprawie, wbrew przekonaniu powódki nie stanowi elementu budynku i nie ma do jego wad zastosowanie trzyletni termin przewidziany w tym artykule.

Na tej podstawie powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez uwzględnienie jej apelacji i oddalenie apelacji pozwanej Spółki ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z oparciem skargi kasacyjnej jedynie na zarzutach naruszenia prawa materialnego podstawę ich oceny są ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Jednocześnie należy mieć na względzie, że zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut kasacyjny naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2012 r., II PK 117/11, nie publ., z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, Nr 9, poz. 128 oraz z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 92/04, nie publ, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, IC Biuletyn Sądu Najwyższego 2003, nr 12, s. 46, wyrok z dnia 24 kwietnia 2019 r., nie publ.). Sąd Najwyższy może poddać ocenie to, czy sąd drugiej instancji prawidłowo zinterpretował i zastosował właściwą, adekwatną do podstawy faktycznej, normę prawa materialnego, tylko wtedy, gdy stan faktyczny jest kompletny, to znaczy, gdy zostały ustalone wszystkie fakty pozwalające na subsumcję.

Poczynione zastrzeżenie jest istotne w związku z zarzucanym w skardze kasacyjnym uznaniem przez Sąd drugiej instancji, że parking nie stanowi elementu budynku i do jego wad nie ma zastosowania trzyletni termin wynikający z art. 568 § 1 k.c. Przed przystąpieniem do rozważań w tym zakresie należy podzielić dotychczasową ocenę, iż ze względu na treść art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2020 r., poz. 287) nowelizującej także kodeks cywilny do umowy stron mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie tej ustawy, czyli przed dniem 25 grudnia 2014 r. Nie oznacza to jednak, iż w procesie wykładni przepisów dotychczas obowiązujących nie mają znaczenia nowe regulacje.

Na gruncie art. 568 § 1 k.c. w dotychczasowym brzmieniu w doktrynie jak i orzecznictwie występowała rozbieżność stanowisk odnośnie do tego, jak rozumieć użyte w tym przepisie pojęcie „budynek”, którego prawo cywilne nie definiuje a zwłaszcza, czy należy je rozumieć tak, jak ujmuje je prawo publiczne w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).

Za pierwszym stanowiskiem opowiedział się Sąd Najwyższy w motywach postanowienia z dnia 26 stycznia 2006 r. (II CK 365/05, nie publ.). W sprawie tej o zniesienie współwłasności, Sąd Najwyższy utożsamiał pojęcie budynku, 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 o istnieniu faktycznie dwóch budynków jeszcze przed dokonaniem podziałem (za wąskim definiowaniem określenia „budynek” na gruncie prawa cywilnego opowiedział się też Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 18 stycznia 2018 r., V CSK 242/17, nie publ. oraz w wyroku z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 484/10, nie publ.)

Natomiast w sporze odnoszącym się bezpośrednio do wykonywania uprawnień z rękojmi, wymagającym wykładni pojęcia „budynek” z art. 568 § 1 k.c. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r. (I CK 247/05, nie publ.) zaprezentował odmienne stanowisko uznając, że stadion sportowy składający się z kilku boisk, trybun, będący obiektem o poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, którego ewentualne wady mogą nie ujawnić się w rocznym terminie, skoro odpowiednie przepisy przewidują możliwość użytkowania boiska trawiastego dopiero po upływie 17-22 miesięcy od jego powstania, jest "budynkiem" w rozumieniu art. 568 § 1 k.c. i uprawnienia z tytułu rękojmi za jego wady fizyczne wygasają dopiero po upływie trzech lat od przekazania inwestorowi wykonanego obiektu. Sąd Najwyższy podniósł też, że definicje zawarte w Prawie budowlanym są przyjęte dla potrzeb wynikających z prawa administracyjnego i nie można ich przenosić wprost do art. 568 § 1 k.c., którego cel jest zupełnie inny i który używa pojęcia "budynek" w innym znaczeniu. Osłą sporu w omawianej sprawie były wady stadionu sportowego polegające na niewłaściwych spadkach i nierównościach nawierzchni asfaltowego boiska.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela drugie z prezentowanych stanowisk (podobnie Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z dnia 7 stycznia 2017 r., V CSK 161/16, nie publ. jak również w wyroku z dnia 8 października 2014 r., II CSK 505/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 107, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że właścicielowi samodzielnej lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2



ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności wtedy, gdy wady dotyczą tego lokalu (art. 568 § 1 k.c.). W jego uzasadnieniu słusznie podnosi się, że przeciwko posługiwaniu się terminem "budynek" w rozumieniu prawa budowlanego dla ustalenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku przemawia wykładnia funkcjonalna unormowania zawartego w art. 568 § 1 k.c. 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 (np. oddziaływanie warunków atmosferycznych) i wewnętrznych 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.

Należy też mieć na uwadze, że ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r., poz. 827) została zmieniona zasadniczo treść art. 568 § 1 k.c., który obecnie stanowi, 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. W ten sposób nie tylko zastały wydłużone terminy odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ale dłuższy termin zastrzeżony dotychczas dla wad budynku obecnie został odniesiony do wad nieruchomości, a zatem już bez żadnych wątpliwości do nieruchomości lokalowych. Kierunek zmian legislacyjnych wskazuje zatem, że wolą ustawodawcy była ochrona nabywcy budynku rozumianego w szerszym zakresie niż przewiduje to prawo budowlane. Ten kierunek zmian nie powinien w razie wątpliwości pozostawać bez wpływu na interpretację normy w pierwotnym brzmieniu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., III CZP 52/03, OSNC 2004, nr 11, poz. 169, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 177/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 217 i III CK 179/04; III CK 180 /04, nie publ.).

Uwzględniając powyższe argumenty do dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni terminu „budynek” użytego w art. 568 § 1 k.c. i wyniku tej wykładni sprowadzającego się do wniosku, że trzyletni termin do wykonywania uprawnień z rękojmi z powodu wad fizycznych „budynku” nie ma zastosowania do wad samodzielnych miejsc postojowych usytuowanych na nieruchomości zabudowanej wielomieszkaniowym budynkiem mieszkalnym należy uznać, że dotychczasowe ustalenia - sprowadzające się do stwierdzenia, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie wynika, aby miejsce postojowe samodzielne, znajdujące się poza budynkiem wyłożone kostką brukową było złożone konstrukcyjnie i w jakikolwiek sposób konstrukcyjnie związane z przedmiotowym budynkiem - nie są wystarczające do jednoznacznej oceny postawionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 568 § 1 k.c. w pierwotnym brzmieniu zwłaszcza wobec braku jednoznacznych ustaleń dotyczących chwili ujawnienia się wad w tym zakresie, które pozwalałyby na stwierdzenie, czy doszło do utraty uprawnień z tytułu rękojmi ze względu na uchybienie terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c.

Wymaga przede wszystkim ustalenia i rozważenia czy budynek mieszkalny i pozostające z nim w funkcjonalnym związku miejsca postojowe zbudowane na tej samej nieruchomości tworzą z tym budynkiem całość techniczno użytkową. Może za tym przemawiać między innymi powiązanie konstrukcji parkingu (np. systemu drenażowego, odpowiedniego nachylenia powierzchni parkingu, innych urządzeń zainstalowanych na parkingu) z konstrukcją budynku (np. z systemem odprowadzenia wód opadowych). Trzeba też mieć na względzie, że urządzenie na utwardzonym gruncie parkingu dla ponad dziesięciu samochodów (a taka sytuacja występuje w przedmiotowej sprawie) stanowi inwestycję wymagającą pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 tekst jedn.) a inwestycje tego rodzaju są niezbędne w przypadku wielomieszkaniowej zabudowy nieruchomości (zob. § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2019 r., poz. 1065).

Z literalnego brzmienia art. 561 § 2 k.c. wynika, że żądanie usunięcia wady rzeczy oznaczonej co do tożsamości kupujący mógł kierować jedynie przeciwko do sprzedawcy, który był wytwórcą tej rzeczy, co w przypadku nabywcy odrębnej własności lokalu oznacza możliwość kierowania roszczenia o usunięcie wady budynku, w którym lokal jest położony, wobec sprzedawcy, który budynek ten wybudował (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2014 r., II CSK 505/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 107). Słusznie wobec Sąd drugiej instancji przyjął, że do uznania sprzedawcy za wytwórcę rzeczy nie wystarczy powołanie się na zapisy w Krajowym Rejestrze Sądowym odnośnie do przedmiotu działalności pozwanej spółki. Niemniej jednak pozostałe okoliczności pozwalają na uznanie pozwanej Spółki za wytwórcę sprzedanej rzeczy w rozumieniu art. 561 § 2 k.c. W przypadku sprzedaży lokalu w budynku za sprzedawcę będącego wytwórcą rzeczy należy uważać podmiot, który pełnił rolę inwestora na etapie budowy budynku usytuowanego na należącej do niego nieruchomości. Nie ma w tym zakresie znaczenia, że pozwana Spółka nabyła nieruchomość w trakcie budowy budynku i w stanie zaawansowania budowy określonym w umowie jako „stan surowy”. Istotne jest, że po nabyciu nieruchomości budowa była przez tę Spółkę kontynuowana i w tym celu zostało na jej rzecz przeniesione pozwolenie budowlane. Ten fakt potwierdza *ratio legis* regulacji przyjętych w 1965 r., kiedy nie był jeszcze rozwinięty rynek usług serwisowych a ustawodawca zakładał, że podmiotem, który dysponuje najszerszymi możliwościami naprawy wadliwej rzeczy jest ten, kto tę rzecz wytworzył.

Trzeba też mieć na względzie, że kupującego nie łączył żaden stosunek prawny z podmiotem, od którego pozwana Spółka nabyła nieruchomość z inwestycją budowlaną w toku i nie ma znaczenia dla odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi to, z jakim etapem budowy łączą się wady budynku w zakresie, w jakim powódka dochodzi uprawnień z rękojmi.

Z treści art. 563 § 2 k.c., według którego „do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego” wynika jedynie to, że termin przewidziany do dokonania zawiadomienia jest zachowany także wtedy, gdy zawiadomienie dojdzie do sprzedawcy po terminie, ale list polecony będzie nadany przed jego upływem.

O ocenie terminowości zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, dokonanego w ten sposób, rozstrzyga wówczas data nadania. Tylko w razie zawiadomienia dokonanego w inny sposób, powinno ono dojść do wiadomości sprzedawcy (art. 61 k.c.) przed upływem terminu (zob. wyroki Sąd Najwyższy z dnia 15 z dnia 26 sierpnia 1982 r., III CRN 135/82, z dnia 22 grudnia 2000 r., II CKN 1118/98, nie publ. a także na tle podobnego brzmienia art. 324 § 2 kodeksu zobowiązań i art. 552 § 3 kodeksu handlowego wyrok z dnia 15 kwietnia 1957 r., IV CR 964/55, OSNCK 1958, nr 4, poz. 102). Z art. 563 § 2 k.c. nie wynika natomiast to, że do zachowania uprawnień z rękojmi nie ma żadnego znaczenia czy zawiadomienie doszło do sprzedawcy w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Tę okoliczność zgodnie z art. 6 k.c. powinien wykazać kupujący niezależnie od tego, kiedy ostatecznie zawiadomienie o wadzie doszło do sprzedawcy.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny uznał, że skoro strona pozwana kwestionowała zawiadomienie jej o wadzie nie było wystarczające wykazanie przez powoda, że pismo zawierające zawiadomienie o wadzie, które mogło wywołać skutek także wobec powódki, zostało wysłane listem poleconym przed upływem terminu do zawiadomienia o wadzie.

W doktrynie i orzecznictwie prezentowane są różne stanowiska w kwestii skutków przedstawienia dowodu nadania przesyłki listem poleconym a zwłaszcza związanego z nim rozkładu ciężaru dowodu.

Stanowisko częściowo zbieżne z Sądem Apelacyjnym zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1796/00 (OSNC 2004, nr 2, poz. 23) uznając, że przedłożenie potwierdzenia nadania przesyłki poleconej nie zawsze wystarcza do udowodnienia doręczenia tej przesyłki adresatowi, zwłaszcza w sytuacji, w której adresat konsekwentnie zaprzeczał faktowi jej doręczenia.

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną, trafne jest jednak stanowisko jakie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., (sygn. akt II CSK 454/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 142 zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2011 r., I SK 715/10, nie publ.) jeszcze na gruncie ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2008 r., poz. 1159 ze zm. dalej jako „pr. poczt.”), że wprowadzie

dowód nadania przesyłki rejestrowanej nie zawsze wystarcza do udowodnienia jej doręczenia, jednak także samo zaprzeczenie faktowi doręczenia nie wystarcza do obalenia tego dowodu. W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że nie budzi wątpliwości, iż pocztowy dowód doręczenia adresatowi przesyłki jest urzędowym dokumentem potwierdzającym fakt i datę doręczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1998 r., III CZ 51/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 189). Zgodnie z art. 3 pkt 19 pr. poczt., przesyłką poleconą jest przesyłka rejestrowana będąca przesyłką listową, doręczana w sposób zabezpieczający ją przed utratą, ubytkiem zawartości lub uszkodzeniem, a przesyłką rejestrowaną jest przesyłka przyjęta za pokwitowaniem przyjęcia i doręczana za pokwitowaniem odbioru (art. 3 pkt 20). Potwierdzenie nadania ma, zgodnie z art. 45 pr. poczt., moc dokumentu urzędowego. Prawdą jest, że dokument urzędowy, stosownie do art. 244 § 1 k.p.c., stanowi jedynie dowód tego, co w nim urzędowo zaświadczone, a zaświadczenie takie dotyczy przyjęcia przesyłki do nadania, a nie jej doręczenia. Wydanie takiego potwierdzenia oznacza jednak także potwierdzenie zawarcia umowy o świadczenie usługi pocztowej, polegającej na przyjęciu, przemieszczeniu i doręczeniu przesyłki, jak bowiem wynika z art. 3 pkt 8 pr. poczt., nadanie przesyłki oznacza polecenie doręczenia zgodnie z umową o świadczenie usługi pocztowej. Z kolei § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 stycznia 2004 r. w sprawie warunków wykonywania powszechnych usług pocztowych (Dz.U. Nr 5, poz. 34) stanowił, że w przypadku przesyłek rejestrowanych umowę o świadczenie usługi uważa się za zawartą z chwilą wydania nadawcy przez operatora dowodu przyjęcia przesyłki. Opłata pobierana jest od nadawcy przez operatora z góry za przyjęcie, przemieszczenie i doręczenie przesyłki (§ 8 pkt 1). Przyjmując zatem przesyłkę rejestrowaną i pobierając z góry opłatę, operator pocztowy zobowiązuje się do jej doręczenia. Z rozporządzenia wynikało także, że jest możliwe uzyskanie potwierdzenia odbioru przesyłki rejestrowanej, jednak wyłącznie na pisemne żądanie nadawcy (§ 10 pkt 1). Brak takiego potwierdzenia nie oznacza jednak, że przesyłka nie została doręczona, przesyłka rejestrowana bowiem, nieodebrana w terminie odbioru, zwracana jest nadawcy, co wynika z § 38 pkt 5. Jeżeli zatem nadawca przesyłki rejestrowanej uiścił opłatę, otrzymał potwierdzenie nadania, a operator nie zwrócił mu tej przesyłki, można domniemywać, że została doręczona

adresatowi. W związku z tym należy uznać, że dowód nadania przesyłki rejestrowanej stanowi domniemanie doręczenia jej adresatowi, który może je obalić, wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się z jej treścią. Należy zwrócić uwagę, że regułą jest, iż przesyłki pocztowe, zwłaszcza rejestrowane, są doręczane. Brak doręczenia zwykle powodują szczególne okoliczności, np. niedostatki w obsłudze pocztowej, błędne zaadresowanie przesyłki, znana nadawcy nieobecność adresata w miejscu zamieszkania itp. Wykazanie istnienia takich okoliczności wystarczy do podważenia wiarygodności omawianego dowodu *prima facie*.

Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę na to, że przede wszystkim adresat może doskonale wiedzieć, czy i ewentualnie z jakich przyczyn przeznaczony dla niego list polecony faktycznie do niego nie dotarł. Takie okoliczności na ogół nie są natomiast znane nadawcy przesyłki poleconej, zwłaszcza wówczas - tak jak było w niniejszej sprawie - gdy taki list nie zostanie do niego zwrócony przez operatora pocztowego. W takim wypadku nadawca może bowiem pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że jego oświadczenie dotarło do adresata, skoro list polecony nie został mu zwrócony jako niedoręczony.

Wracając do stanu faktycznego przedmiotowej sprawy trzeba mieć na względzie, że pozwana Spółka początkowo kwestionowała legitymację zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawiadomienia o wadzie i twierdziła, że pismo z dnia 20 maja 2009 r. nie może być uznane za zawiadomienie o wadzie. Zarzucała też, że nie został do pozwu załączony dowód nadania tego pisma. W piśmie z dnia 31 sierpnia 2016 r. (k. - 401) wprawdzie pozwana zaprzeczała, aby zostało jej doręczone przedmiotowe pismo, ale w apelacji ponownie został podniesiony zarzut braku dowodu nadania przesyłki. Kiedy powódka dowód nadania przedmiotowego pisma przedstawiła na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym pozwana Spółka ponownie ograniczyła się do zaprzeczenia doręczenia przesyłki. W tej sytuacji odwołując się do podniesionych argumentów należy uznać, że ten sposób obrony, bez dodatkowych wyjaśnień, nie stanowi wystarczającej podstawy do utraty roszczeń z tytułu rękojmi z powodu uchybienia terminu do zawiadomienia o wadzie fizycznej, zwłaszcza jeśli pismo zawierające zawiadomienie zostało

wysłane listem poleconym przed upływem tego terminu, a mogło dojść do sprzedawcy także później.

Bezskutecznie podnosi się w skardze kasacyjnej okoliczności wskazujące na wiedzę sprzedawcy o wadach i braku powiadomienia o tym kupującego, które mogłyby mieć wpływ dla zachowania roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy pozostają poza zakresem kontroli Sądu Najwyższego niezależnie od braku odpowiednich ustaleń albowiem w podstawach skargi kasacyjnej nie wymienia się art. 564 czy też art. 568 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 grudnia 2014 r.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił w całości zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.