



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

6 sierpnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 6 sierpnia 2024 r. w Warszawie
skargi I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej
w W. o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu
Apelacyjnego w Warszawie
z 24 czerwca 2020 r., V ACa 306/19,
wydanego w sprawie z powództwa D. C. i M. C.
przeciwko I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w W.
o zapłatę,

oddala skargę.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Marcin Łochowski

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

[Kliknij tutaj, aby wprowadzić tekst.](#)

Wyrokiem z 24 czerwca 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, po rozpoznaniu
apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

zmienił zaskarżony wyrok częściowo w ten sposób, że zasądził od I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. na rzecz powodów 31 899,64 zł wraz z należnymi odsetkami i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny – dzielając stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w przytoczonych w treści pisemnych motywów orzeczeniach – stwierdził, że rozpoznanie apelacji wyznacza określony w niej zakres zaskarżenia, a zarzuty apelacji mogą być formułowane w sposób dowolny i nie muszą ściśle określać konkretnych przepisów prawa, jako naruszonych. Jeśli zaś chodzi o zarzuty dotyczące dostrzeżonych uchybień przepisów prawa procesowego muszą one na nie wskazywać, bowiem przedmiotem rozpatrywania przez sąd drugiej instancji są zarzuty zawarte w apelacji wraz z ich uzasadnieniem.

Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że apelujący zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo (pkt II), domagając się zmiany wyroku przez zasądzenie na ich rzecz kwoty 32 261,65 zł, a na rozprawie apelacyjnej doprecyzowano, że wniosek apelacji obejmuje też zasądzenie od tej kwoty odsetek, jakie były dochodzone pozwem. Mając na uwadze zarzuty podniesione w treści apelacji (także w jej uzasadnieniu) – w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulegało wątpliwości, że apelujący wskazali na uchybienia sądu pierwszej instancji, które legły u podstaw naruszenia art. 560 § 3, art. 559 w zw. z art. 556 i art. 560 § 3 k.c. Zasadniczym uchybieniem zarzuconym w treści apelacji jest pominięcie przez Sąd Okręgowy opinii uzupełniającej z 6 listopada 2017 r., sporządzonej przez biegłego W. S. . Powodowie domagali się zatem zmiany zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na ich rzecz kwoty wskazanej w tej opinii (32 261,65 zł), którą Sąd pierwszej instancji pominął. Sąd Apelacyjny uznał, że uchybienie to podlegało ocenie w ramach rozpoznania apelacji pomimo, że równocześnie nie został odrębnie powołany art. 233 § 1 k.p.c. Tego rodzaju uchybienie zostało jednak przez apelujących dostrzeżone i w treści apelacji podniesione ze wskazaniem argumentacji w tym zakresie i odniesieniem do kalkulacji biegłego W. S.. Fakt, że apelacja została wniesiona przez profesjonalnego pełnomocnika nie zwalnia sądu od oceny podniesionych w jej treści uchybień.

Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie doszło do uchybienia w postaci

pominięcia przez Sąd Okręgowy jednej z opinii biegłego, albowiem Sąd pierwszej instancji, ustalając stan faktyczny wskazał na cztery opinie biegłego, w oparciu o które ustalił występujące w budynku wady, a z drugiej strony pominął wyliczoną przez biegłego w jednej z tych opinii kwotę, stanowiącą wartość, o którą winna być obniżona cena transakcyjna jego zakupu z uwagi na istniejące wady. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny zakwestionował ocenę Sądu Okręgowego, że powodowie nie udowodnili wysokości różnicy między wartością transakcyjną i rzeczywistą rzeczy i tym samym nie wykazali, iż przysługuje im względem pozwanej roszczenie o zasądzenie kwoty 32 261,65 zł, w sytuacji, kiedy Sąd ten uznał równocześnie, że powodowie udowodnili, że sprzedana im rzecz ma wady oraz, że wady wywołały określone skutki. Wady te Sąd Okręgowy określił w oparciu o opinie sporządzone przez biegłego sądowego W. S., nie czyniąc żadnych wyłączeń, a więc również w oparciu o opinię z 6 listopada 2017 r., w której biegły zgodnie ze sformułowaną w postanowieniu Sądu tezą dowodową, określił kwotę, o którą powinna być obniżona cena transakcyjna budynku.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, z których wynika, że na podstawie umowy z 22 grudnia 2008 r. I. sp.k. z siedzibą w W. (poprzednik prawny pozwanej) sprzedał powodom odrębną własność lokalu nr 2D, znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym w W.. Lokal został wydany powodom 12 grudnia 2008 r., a pismem z 31 sierpnia 2010 r. poinformowali oni sprzedawcę o wadach budynku.

Przyczyną pęknięć wewnętrznych ścian działowych w lokalu powodów są wygenerowane naprężenia w strukturze stropu, będące pochodną wad wykonawczych robót żelbetowych. Pęknięcia na sufitach są skutkiem błędów wykonawczych i materiałowych robót żelbetowych w zakresie wzmocnień stropu w obszarze koncentracji naprężeń w linii ścian działowych, trzonu kominowego, zbrojenia przypodporowego oraz żebra rozdzielczego i płyty klatki schodowej, które wygenerowały ponadstandardowe naprężenia, lokalnie niekontrolowane ugięcia. Pęknięcia te nie są związane ze zjawiskiem klawiszowania i mają charakter usuwalny. Źródłem nieszczelności balkonu były uchybienia stadium procesu inwestycyjnego w obszarze prac izolacyjnych strefy przenikania płyty balkonowej i ściany południowej. Działania podjęte przez pozwaną przyczyniły się do

skutecznego i kompleksowego usunięcia przyczyny penetracji wód opadowych z balkonu.

Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że w orzecznictwie na tle art. 560 § 3 k.c. wskazuje się na różne mechanizmy określenia kwoty o jaką należy obniżyć cenę, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 9 września 2016 r., V CNP 76/15. I tak, według jednego poglądu, należy ustalić proporcję między wartością rzeczy wolnej od wad, a jej wartością rzeczywistą (z uwzględnieniem wad), a potem tę proporcję należy zastosować do ceny z umowy, obliczając ją na nowo, obniżoną cenę (zob. wyroki SN: z 2 marca 2006 r., I CSK 22/05; z 14 grudnia 2001 r., V CKN 561/00). Natomiast według drugiego poglądu, obniżenie ceny rzeczy sprzedanej powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, przez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem (tak wyrok SN z 16 grudnia 1998 r., III CKN 74/98, uchwała SN z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 36).

Za przyjęciem drugiego z przedstawionych poglądów zdaniem Sądu Apelacyjnego przemawia to, że regulacja z art. 560 § 3 k.c. oznacza, iż o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. W praktyce jednak ustalenie wartości rynkowej domu, posiadającego takie wady jak w niniejszej sprawie, byłoby w zasadzie niemożliwe z uwagi na brak danych dotyczących wartości rynkowych budynków obarczonych zbliżonymi wadami. Omawiana norma prawna nie uprawnia do automatycznego zrównania zakresu obniżki ceny z kosztem usunięcia wad rzeczy sprzedanej, tym niemniej powszechnie przyjmuje się, że określenie wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad, może być pomocne przy weryfikacji, o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją wady, które można usunąć. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego to bowiem właśnie koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej.

Sąd drugiej instancji uznał również za uzasadniony zarzut dotyczący naruszenia art. 559 w zw. z art. 556 w zw. z art. 560 § 3 k.c. przez nieuzasadnione przyjęcie, że przy ustalaniu wartości obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 3 k.c. należy uwzględnić jedynie wady procesu wykonawstwa, a nie skutki tych wad.

W orzecznictwie na tle art. 559 k.c. wskazuje się, że kwestia ciężaru dowodu co do podstawy wyłączenia odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi wymaga uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy i dlatego nie nadaje się do tworzenia reguł generalnych (tak wyroki SN: z 26 października 2000 r., II CKN 305/00; z 16 grudnia 2014 r., III CSK 56/14). Wskazuje się także, że przepis art. 559 k.c. modyfikuje rozkład ciężaru dowodu, jako przepis szczególny w stosunku do art. 6 k.c., w razie dochodzenia przez kupującego od sprzedawcy roszczeń z tytułu rękojmi. Treść normy prawnej zawartej w art. 559 k.c. wprowadza domniemanie, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej. Pozwana w toku nie przedstawiła kontrdowodu do opinii biegłego W. S. z 6 listopada 2017 r. Twierdzenie więc strony pozwanej, że nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi wobec kupujących za „skutki wad tkwiących w sprzedanej rzeczy”, które zostały przez tego biegłego określone, ze wskazaniem przyczyn ich powstania obciąża tę stronę.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został w zakresie, w jakim uwzględniono w nim apelację powodów, zaskarżony przez pozwaną skargą o stwierdzenie niezgodności z prawem. Jako podstawy skargi wskazano oczywiste naruszenie przepisów postępowania cywilnego oraz prawa materialnego powodujące niezgodność orzeczenia z prawem, a konkretnie przepisów:

a) art. 386 § 1 w zw. z art. 378 § 1 oraz art. 368 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. przez uznanie, iż wniesiony przez apelującego środek odwoławczy umożliwił jego uwzględnienie i wydanie merytorycznego orzeczenia w sprawie, w sytuacji gdy apelujący nie sformułowali zarzutów przeciwko ustaleniom stanu faktycznego ani zarzutów odnoszących się do uznania, iż dowód z opinii biegłego, z uwagi na osobę biegłego oraz zakres posiadanej wiedzy specjalnej, mógł stanowić podstawę do orzekania w niniejszej sprawie;

b) art. 386 § 1 w zw. z art. 378 § 1 oraz w zw. z art. 382 k.p.c. przez uznanie, iż wniesiony przez apelującego środek odwoławczy umożliwił jego uwzględnienie i wydanie merytorycznego orzeczenia w sprawie, w oparciu o selektywnie wybrany przez sąd apelacyjny materiał dowodowy;

c) art. 559 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach

faktycznych niniejszej sprawy, a polegające na jego zastosowaniu, w sytuacji kiedy prawidłowa jego wykładnia pozwala na stwierdzenie, iż przepis ten dotyczy kwestii związanych z czasowymi granicami odpowiedzialności z tytułu rękojmi, a nie odnosi się on do kwestii dotyczących tego, czy w ramach reżimu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy, skorzystanie z uprawnienia do żądania obniżenia ceny swoim zakresem obejmuje tak przyczynę/źródło wady, jak i jej skutki, co powodowało, iż w stanie faktycznym sprawy przepis ten nie mógł mieć w ogóle zastosowania;

d) art. 560 § 3 k.c. przez jego niewłaściwą wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż w wypadku kiedy uprawniony korzysta z uprawnienia do żądania zmniejszenia ceny w ramach reżimu rękojmi za wady rzeczy, to obniżenie tej ceny o którym mowa w art. 560 § 3 k.c. przy uwzględnieniu zasady wyrównania ekwiwalentności świadczeń, jak i przy uwzględnieniu zasady, iż charakter tego uprawnienia nie nosi w sobie cechy uprawnienia odszkodowawczego, obejmuje swoim zakresem także skutki wystąpienia tych wad, czyli szkody jakie pozostają w związku z występującą wadą, w sytuacji kiedy prawidłowa wykładnia art. 560 § 3 k.c. przy uwzględnieniu treści art. 566 § 1 k.c. oraz art. 471 k.c. prowadzi do wniosku, iż obniżenie ceny swoim zakresem obejmuje jedynie to, co stanowi przyczynę wady rzeczy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga pozwanej podlega oddaleniu wobec braku podstawy do stwierdzenia, że zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem.

Na wstępie trzeba przypomnieć, że skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia nie należy do katalogu zwyczajnych środków zaskarżenia i zgodnie z art. 424¹ § 1 k.p.c. przysługuje ona, co do zasady, od prawomocnych wyroków sądów drugiej instancji. Nie służy jednak zaskarzaniu tych orzeczeń. Wprowadzenie tej instytucji procesowej do Kodeksu postępowania cywilnego podyktowane było potrzebą znalezienia rozwiązania umożliwiającego realizację roszczeń odszkodowawczych za szkody wyrządzone przez niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia przewidziana w art. 424¹ i nast. k.p.c. stanowi

instrument badania legalności działalności jurysdykcyjnej sądów powszechnych, służący jednostce zamierzającej dochodzić od państwa wynagrodzenia szkody.

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego konstytuujące skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, nie definiują pojęcia „niezgodności z prawem”. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że wyjaśnienia tego pojęcia należy poszukiwać w całokształcie tej instytucji, przy uwzględnieniu istoty i sensu odpowiedzialności państwa przewidzianej w art. 417¹ § 2 k.c. w związku z art. 77 Konstytucji. W odniesieniu do jurysdykcyjnej działalności sądu konieczne jest stosowanie autonomicznej, swoistej definicji bezprawności, korygowanej specyfiką władzy sądowniczej oraz jej ustrojem. Korekta ta nakazuje przyjąć, że orzeczenie niezgodne z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c., to orzeczenie, które jest niewątpliwie sprzeczne z niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo jest wynikiem niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Innymi słowy, niezgodność z prawem powodująca powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa musi mieć charakter kwalifikowany, elementarny i oczywisty, tylko bowiem w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności (zob. wyroki SN z 5 września 2008 r., I CNP 27/08, i z 20 września 2007 r., II CNP 87/07).

Z art. 424⁴ k.p.c. jednoznacznie wynika, że wprowadzie oparcie skargi na podstawie naruszenia przepisów postępowania jest dopuszczalne, jednak z wyłączeniem zarzutów dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów. Wynika to z charakteru postępowania przed Sądem Najwyższym oraz z funkcji tego Sądu ukonstytuowanego, jako sądu prawa, sprawującego nadzór nad działalnością sądów powszechnych w zakresie orzekania. Ocena dowodów pozostaje zatem wyłączną domeną sądów powszechnych i nie może być dokonywana oraz kontrolowana przez Sąd Najwyższy (postanowienie SN z 31 sierpnia 2022 r., I CNP 136/22). Ograniczenie powyższe oznacza, że wszelkie zarzuty z zakresu prawa materialnego muszą być osadzone na faktach ustalonych przez sąd, a nie projektowanych przez stronę.

Sformułowane w skardze zarzuty naruszenia przepisów postępowania wprost

odnoszą się do ustaleń faktycznych Sądów *meriti* i już tylko z tego względu nie mogą zostać uznane za uzasadnione. Sąd Apelacyjny szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko co do uzupełnienia ustaleń faktycznych o wnioski wypływające z opinii biegłego we zakresie kwoty, o którą powinna być obniżona cena transakcyjna budynku z powodu jego wad, za które odpowiada pozwana jako sprzedawca.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55), użyte w art. 378 § 1 k.p.c. sformułowanie, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę „w granicach apelacji”, oznacza, iż sąd ten rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, także na rzecz współuczestników w warunkach opisanych w art. 378 § 2 k.p.c.; dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na materiale zebranym w pierwszej instancji (art. 381 i 382 k.p.c.); ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, będąc ewentualnie związany oceną prawną lub uchwałą Sądu Najwyższego (art. 386 § 6, art. 398²⁰ i art. 390 § 2 k.p.c.); stosuje przepisy regulujące postępowanie apelacyjne oraz, gdy brak takich przepisów, przepisy dotyczące postępowania przed sądem pierwszej instancji (art. 367 i nast. oraz art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.); kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania; orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania, nie wykraczając poza wniosek zawarty w apelacji i nie naruszając zakazu *reformationis in peius* i w końcu rozstrzyga o kosztach postępowania. Sąd drugiej instancji rozpoznaje bowiem sprawę, a nie apelację. Środek odwoławczy moderuje tylko granice jej rozpoznania. W rezultacie na sądzie drugiej instancji spoczywa obowiązek wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu apelacji powodów podniesiono – co prawda w sposób ogólny, ale jednak wiążący sąd odwoławczy – zarzut błędu w ustaleniach faktycznych (niekompletności tych ustaleń), który Sąd Apelacyjny ocenił jako uzasadniony. Konsekwencją takiej oceny było uzupełnienie tych ustaleń na etapie drugoinstancyjnym w zakresie kwoty, o którą winna być obniżona cena transakcyjna budynku z uwagi na jego wady istniejące w dacie sprzedaży (które ujawniły się

w okresie jego użytkowania). Wybór jednej z metod ustalenia kwoty obniżki, w świetle poglądów orzecznictwa i judykatury, jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny zależy od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy.

W okolicznościach sprawy – abstrahując od kwestii niedopuszczalności zarzutów odnoszących się do ustaleń faktycznych Sądów *meriti* – nie doszło do naruszenia zarzucanych w skardze przepisów postępowania regulujących etap drugoinstancyjny.

Niezasadne są również zarzuty skargi odnoszące się do przepisów prawa materialnego. Artykuł 559 k.c. wskazuje okres, w którym sprzedawca odpowiada za wady fizyczne rzeczy. Z reguły wady te ujawniają się dopiero po wydaniu rzeczy kupującemu (przejściu na niego niebezpieczeństwa). Tak było w okolicznościach sprawy. Zgodnie z tym przepisem odpowiedzialność sprzedawcy obejmuje te wady, które istniały lub tkwiły w rzeczy, choćby nie były uzewnętrznione w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego. Zatem w przypadku każdej wady, rozstrzygające jest to, czy istniała ona w chwili wydania rzeczy kupującemu, a jeśli tak, to czy kupujący o niej wiedział (art. 557 § 2 k.c.) lub czy wystąpiła ona z przyczyny tkwiącej w rzeczy w chwili jej wydania (np. wynikającej z błędów wykonawczych popełnionych w trakcie jej wytwarzania). Z ustaleń Sądów *meriti* wynika, że te wady budynku, które zostały przez Sąd Apelacyjny uwzględnione przy wyliczeniu kwoty obniżki ceny transakcyjnej wynikały z błędów wykonawczych popełnionych w czasie budowy. Tym samym pozwana ponosi odpowiedzialność za te wady.

W okolicznościach sprawy powodowie, realizując swoje uprawnienie z tytułu rękojmi, wystąpili z roszczeniem o obniżenie ceny, którą uiszcili za lokal z uwagi na wady ujawnione w trakcie jego użytkowania, że które odpowiedzialność ponosi pozwana. Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. proporcja ceny obniżonej do ceny wynikającej z umowy sprzedaży powinna być taka, jak proporcja wartości rzeczy z wadą do rzeczy bez wady. Z ustaleń Sądu Apelacyjnego, poczynionych w oparciu o opinię biegłego wynika, w jakim procencie każda ze stwierdzonych wad budynku powinna skutkować obniżeniem jego ceny transakcyjnej. Obniżenie tej ceny o kwotę zasądzoną na rzecz powodów w zaskarżonym wyroku przywraca ekwiwalentność świadczeń stron umowy sprzedaży. W tych okolicznościach nie można uznać, że

doszło do naruszenia art. 560 § 3 k.c. (ani w zakresie jego wykładni, ani zastosowania).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska Marcin Łochowski Agnieszka Jurkowska-Chocyk

[SOP]

[a!]