



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej B. N. i G. N.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 14 maja 2021 r., VI ACa 932/20,

w sprawie z powództwa Z. S.

przeciwko B. N. i G. N.

o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok w części, to jest w pkt I i III i w tym
zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie
do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

UZASADNIENIE

Powódka Z. S. wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 90 000 zł jako części uiszczonej przez nią ceny za nieruchomość gruntową zabudowaną domem jednorodzinnym, stanowiącą działkę gruntu nr [...], położoną w miejscowości J. przy ul. [...], gm. R. wraz z odsetkami ustawowymi od 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Wyrokiem z 29 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (punkt 1.) oraz orzekł o kosztach postępowania (punkt 2. i 3.).

Sąd Okręgowy ustalił, że 2 września 2009 r. pozwani zawarli z powódką oraz jej mężem B. M. umowę przedwstępną sprzedaży. Zgodnie z ust. 3 § 10 tej umowy w przypadku stwierdzenia wad istotnych w wykonaniu budynku, wady te miały być usunięte przez sprzedających bez zbędnej zwłoki, w uzgodnionym przez strony terminie uwzględniającym charakter wad. Po ich usunięciu miał być podpisany protokół.

Do sprzedaży spornej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym doszło 15 września 2009 r. W treści ust. 3 § 7 umowy strony oświadczyły, że rękojmia za wady fizyczne rozpoczęła się z dniem protokolarnego wydania budynku.

Powódka wprowadziła się do budynku w czerwcu 2010 r. Pierwszej zimy pojawił się problem z utratą ciepła przez dach. W trakcie przeprowadzonego na zlecenie powódki badania termowizyjnego 2 lutego 2012 r. wykazane zostały usterki w postaci: braku odpowiedniej izolacji okien, braku w izolacji termicznej wewnątrz budynku, braku izolacji tarasu na zewnątrz. 23 lutego 2012 r. powódka wystosowała do pozwanych pismo informujące o ujawnionych wadach budynku oraz wzywające do zwrotu z tego tytułu części ceny. W piśmie tym Z. S. żądała obniżenia ceny o kwotę 115 000 zł.

22 sierpnia 2012 r. pomiędzy stronami zostało zawarte porozumienie w przedmiocie sposobu usunięcia wad budynku. Pozwani zgadzali się na podjęcie prac naprawczych w dachu jedynie w miejscach, które wykazała kamera termowizyjna nie godzili się na zdjęcie i naprawę całej połaci dachu – jak oczekiwała powódka. Ostatecznie dekarze nie przystąpili do prac związanych z naprawą dachu, zaś strony nie doszły do konsensusu w zakresie zarówno terminu realizacji niezbędnych prac naprawczych jak i ich zakresu.

Od momentu zakupu domu powódka zgłaszała pozwanym występujące w budynku usterki. Pozwani w reakcji na powyższe wysyłali ekipę budowlaną, która miała je usunąć. Jednakże mimo podjęcia prób ich naprawy usterki nie zostały wyeliminowane. Wartość nakładów koniecznych do poniesienia w przedmiotowym budynku w celu usunięcia ujawnionych wad fizycznych i usterek, liczona według zasad rynkowych, równoznaczna ze zmniejszeniem wartości rynkowej nieruchomości na skutek istnienia tych wad i usterek w dniu sprzedaży wynosiła 73 000 zł

19 sierpnia 2011 r. powódka złożyła w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie wniosek o zabezpieczenie dowodu przez dokonanie oględzin pomieszczeń budynku, a także jego ścian zewnętrznych z udziałem biegłego z zakresu budownictwa w celu stwierdzenia wystąpienia wad powstałych w wyniku nienależytego przeprowadzenia procesu budowy.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że zgłoszone w niniejszym postępowaniu powództwo podlegało oddaleniu wobec upływu terminu zawitego przewidzianego na dochodzenie roszczenia wywodzonego z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej o obniżenie ceny.

Uzasadniając dokonaną ocenę sprawy Sąd pierwszej instancji wskazał, że powódka wnosiła o zasądzenie tytułem zwrotu od pozwanych solidarnie kwoty 90 000 zł stanowiącej równowartość obniżenia ceny za sprzedaną powódce nieruchomość gruntową zabudowaną domem jednorodzinnym, a które to obniżenie następuje w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Powódka swoje roszczenie wywodziła z przepisów o rękojmi. W rozpoznawanej sprawie miały zastosowanie przepisy o rękojmi w brzmieniu obowiązującym na datę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W myśl art. 568 § 1 k. c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy sprzedaży) 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. Zgodnie z § 2 upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Termin ten nie jest terminem przedawnienia, ale terminem zawitym

o charakterze prekluzyjnym. W takiej sytuacji upływ tego terminu i będące jego konsekwencją wygaśnięcie uprawnienia kupującego następuje z mocy prawa, zaś sąd bierze je pod uwagę z urzędu, a nie na zarzut strony przeciwnej. Uprawnienia wykonane po jego upływie nie wywołają skutków prawnych i w konsekwencji nie spowodują powstania po stronie nabywców roszczeń o obniżenia ceny rzeczy obciążonej wady. Przy przyjęciu, że przedmiot umowy był wydany najpóźniej 15 września 2009 r. (data sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego), to uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły zgodnie z art. 568 § 1 k.c. - najpóźniej we wrześniu 2012 r., tymczasem powództwo zostało wniesione 5 listopada 2013 r., czyli po upływie terminu zawitego z art. 568 § 1 k. c. Fakt zgłaszania przez powódkę w pismach skierowanych do pozwanych w dniu 23 lutego 2012 r., a więc przed upływem trzyletniego terminu od wydania nieruchomości, informacji o ujawnionych wadach budynku oraz wzywania do zwrotu odpowiedniej części wynagrodzenia otrzymanego za sprzedaż budynku, zdaniem Sądu Okręgowego, nie było czynnością wystarczającą do zachowania terminu określonego w art. 568 § 1 k.c. do dochodzenia roszczeń z tego tytułu.

W sprawie nie zaistniały także w ocenie Sądu pierwszej instancji podstawy do zastosowania art. 5 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia z dnia 29 września 2020 r. wniosła powódka Z. S., zaskarżając go w całości i zarzucając sprzeczność poczynionych przez sąd orzekający istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z 14 maja 2021 r. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 73 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 10 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie oddalił roszczenie oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za własne. Uznał jednakże, że Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowej wykładni art. 568 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży), co determinowało nieusprawiedliwiony w takiej sytuacji pogląd o wygaśnięciu roszczenia, które służyło powódce. Uwzględnienie pierwszego

z zawartych w apelacji powódki zarzutów, czyniło ocenę drugiego bezprzedmiotowym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy prawidłowo określił charakter terminu z art. 568 k.c., jako terminu prekluzyjnego. Brak podjęcia wskazanych w tym uregulowaniu działań prowadzić będzie do wygaśnięcia wskazanych tam roszczeń. Prawodawca nie wskazał jednak, jakiego rodzaju działania winny być podjęte, aby służące kupującemu roszczenie nie wygasło. Dlatego też zdaniem Sądu Apelacyjnego do zachowania terminu określonego w tym uregulowaniu wystarcza podjęcie jakichkolwiek działań przez uprawnionego do zachowania swoich roszczeń. W ocenie Sąd drugiej instancji zarówno językowa, jak i funkcjonalna wykładnia art. 568 k.c. w ówczesnym brzmieniu nie pozwalała na przyjęcie, że jedyną czynnością konieczną dla zachowania roszczeń, byłoby wystąpienie z powództwem przed sądem powszechnym (lub inną skargą przed organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju). Sąd Apelacyjny podzielił tym samym pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy na tle ówczesnego stanu prawnego, w wyroku z 31 sierpnia 1973 r., sygn. akt II CR 396/73, w myśl którego zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana, natomiast przepis ten nie określa formy realizacji uprawnień, co usprawiedliwia wniosek, że kupujący może realizować swoje uprawnienia przez złożenie jednostronnego oświadczenia woli w sposób przewidziany w postanowieniach k.c. o formie czynności prawnych (art. 73 i in. k.c.). Zgłoszenie więc uprawnień w formie pisemnej czyni zadość wymogom przewidzianym w art. 568 § 1 k.c. i jest prawnie skuteczne, jeżeli pismo zostało doręczone sprzedającemu przed upływem roku od nabycia rzeczy, przy zachowaniu oczywiście aktu pilności z art. 563 § 1 k. c. Pogląd ten, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zachowuje swoją aktualność również, co do wad budynku i trzyletniego terminu, po upływie którego uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi wygasną.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny odwołał się do dyspozycji art. 344 § 2 k.c., dotyczącej wygaśnięcia roszczeń z tytułu ochrony naruszonego posiadania. Wskazując, że w tym przypadku prawodawca wyraźnie powiązał wygaśnięcie roszczenia z brakiem jego dochodzenia we wskazanym terminie. Przy regulacji zawartej w art. 568 k. c. prawodawca na takie powiązanie nie zdecydował się.

Okoliczność ta - odmienne uregulowanie reżimu wygaśnięcia roszczenia wskazanego w art. 344 § 2 oraz 568 § 1 k. c. - również powinna zdaniem Sądu prowadzić do wniosku, że reżim obu tych regulacji jest odmienny, a tym samym nie należy bezwzględnie uzależniać braku wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi od wystąpienia przez uprawnionego na drogę sądową.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że jedynym sposobem uniknięcia wygaśnięcia roszczenia było wytoczenie w terminie wskazanym w art. 568 k. c. powództwa przeciwko pozwanym.

Ustalając kwotę o jaką powinna być obniżona cena sprzedaży Sąd Apelacyjny przyjął, że skoro prawodawca przyznał kupującemu możliwość domagania się obniżenia ceny i z tego roszczenia korzysta w niniejszym postępowaniu powódka, to za przydatną do oceny powyższej kwestii należało uznać opinię biegłego, z której wynika kwota 73 000 zł. Dokonując oceny zgłoszonego roszczenia odsetkowego, z uwagi na charakter sprawy, w szczególności wątpliwości co do zakresu wad budynku, Sąd Apelacyjny uznał, że odsetki te powinny być zasądzone od dnia doręczenia opinii biegłego z 30 listopada 2018 r., co miało miejsce najpóźniej 10 stycznia 2019 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy - stosownie do art. 386 § 1 k.p.c., w pozostałym zakresie oddalił apelację jako bezzasadną - zgodnie z art. 385 k.p.c.

Skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia wnieśli pozwani zaskarżając je w części uwzględniającej roszczenie. Zarzucili naruszenie art. 568 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży) przez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że do zachowania terminu określonego w art. 568 § 1 k.c. wystarczające jest zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny, podczas gdy z ugruntowanej linii orzeczniczej wynika, że termin określony w art. 568 § 1 k.c. jest terminem zawitym do realizacji roszczeń na drodze sądowej.

Wobec tak postawionego zarzutu wnieśli o uchylenie wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie - w razie braku podstaw do wydania orzeczenia reformatoryjnego – wnieśli o uchylenie wyroku

w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie, z rozstrzygnięciem o kosztach procesu według norm przepisanych.

Powódka domagała się oddalenia skargi i orzeczenia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut skargi kasacyjnej jest zasadny.

Dla przedmiotowej sprawy kluczowa była prawidłowa ocena charakteru prawnego, przysługującego powódce zgodnie z dyspozycją art. 560 § 1 i 3 k.c. uprawnienia do żądania obniżenia ceny, a następnie właściwa kwalifikacja terminu przewidzianego w art. 568 § 1 k.c. do skorzystania przez powódkę, jako kupującą, z roszczeń z zakresu rękojmi (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży).

Kodeks cywilny nie zawiera definicji legalnej użytego przez ustawodawcę w art. 568 § 1 k.c. zwrotu „uprawnienia z tytułu rękojmi”. Niewątpliwym jest jednak, że przepis ten odnosi się do uprawnień kupującego wskazanych w art. 560 i art. 561 k.c. Brak wskazanej definicji rodzi pewne rozbieżności co do charakteru prawnego uprawnień z tytułu rękojmi, które stanowią znaczne obciążenie dla sprzedawcy, pozwalając kupującemu na istotne modyfikacje w zakresie zawartej umowy sprzedaży rzeczy wadliwej. Co do zasady bezsporny pozostawał jedynie charakter prawny uprawnienia kupującego do odstąpienia od umowy, uregulowany w art. 560 § 1 k.c. Nie było bowiem wątpliwości, że jest to uprawnienie prawo kształtujące, pozwalające kupującemu na kreowanie stanu prawnego na podstawie jednostronnego oświadczenia woli (zob. uchwała składu siedmiu sędziów z 19 maja 1969 r., III CZP 5 /68, OSNCP 1970 r., nr 7-8, poz. 117; uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z 20 maja 1978 r., III CZP 39/77, OSNCP 1979 r., nr 3, poz. 40). Natomiast co do charakteru pozostałych uprawnień kupującego z tytułu rękojmi brak było jednolitego poglądu tak wśród przedstawicieli doktryny, jak i judykatury. W kontekście zgłoszonego przez powódkę żądania obniżenia ceny rzeczy sprzedanej prezentowane były dwa przeciwstawne poglądy. Zgodnie z pierwszym jest to roszczenie majątkowe, a zatem kupujący ma jedynie prawo dochodzenia od

sprzedawcy określonego zachowania. Zwolennicy poglądu odmiennego uznawali natomiast, że żądanie obniżenia ceny to prawo kształtujące, a tym samym kupujący może jednostronnie – na podstawie swojego oświadczenia, doprowadzić do obniżenia ceny rzeczy wadliwej. Rozstrzygając powyższy problem Sąd Najwyższy w uchwale z 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02 przyjął, a Sąd w składzie rozpoznającym sprawę podziela ten pogląd, że żądanie obniżenia ceny rzeczy wadliwej to roszczenie majątkowe, wykluczając tym samym możliwość przyjęcia poglądu o jego prawokształtującym charakterze. Za trafnością takiego stanowiska przemawia przede wszystkim użyte przez ustawodawcę sformułowane „żądanie” dla określenia uprawnienia kupującego, co potwierdza jego roszczeniowy charakter. Nie bez znaczenia będzie w tym przypadku także dbałość o pewność obrotu, o czym mowa poniżej.

Co do zasady bezspornym pozostaje, że określony w art. 568 § 1 k.c. termin do wykonania uprawnień z rękojmi ma prekluzyjny charakter. Pewne wątpliwości budzi natomiast czy ma on charakter zawity. Niewątpliwie bowiem taka jego ocena jest mniej korzystana dla kupującego, ale pozostaje w zgodzie z szeroko pojętą ochroną pewności obrotu, którą istotnie obciąża zakres uprawnień kupującego wynikający z rękojmi. Uwagę na powyższe zwrócił Sąd Najwyższy, m.in. w uchwałach z 20 maja 1978 r., III CZP 39/77 oraz z 16 września 1993 r., III CZP 125/93, OSNC z 1994 r., nr 4, poz. 75, zaznaczając, że terminy zawite, stanowią ostrzejsze i bardziej intensywne ograniczenie czasowe roszczeń, do których się odnoszą, bowiem po ich upływie roszczenia te wygasają. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę stoi na stanowisku, zgodnym z utrwalonym obecnie poglądem o zawitym charakterze terminów z art. 568 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży) (zob. np. uchwały SN: z 19 maja 1969 r., III CZP 5/68; z 20 maja 1978 r., III CZP 39/77, z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88; z 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02). W konsekwencji należy stwierdzić, na co słusznie wskazywali także skarżący, że po upływie terminu z art. 568 § 1 k.c., uprawnienia z rękojmi wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. W odniesieniu do roszczeń majątkowych, w tym do roszczenia o obniżenie ceny rzeczy wadliwej, oznacza to, że powyższy termin jest terminem do sądowego ich dochodzenia, a zatem tylko przed jego upływem mogą

być one skutecznie dochodzone przed sądem, bowiem po jego upływie wygasają. Niedostateczne dla przerwania terminu określonego w art. 568 § 1 jest tym samym wyłącznie zgłoszenie swoich roszczeń w piśmie skierowanym do sprzedawcy, czy podjęcie innych działań, nie zmierzających bezpośrednio do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. To niewątpliwie rygorystyczne dla kupującego stanowisko, odpowiada celowi rękojmi, nie zaburzając przy tym znacząco pozycji stron umowy. Uznanie bowiem, jak uczynił to Sąd Apelacyjny, że termin określony w art. 568 § 1 k.c. jest jedynie terminem przedawnienia prowadziłoby w istocie do nieproporcjonalnego obciążenia ryzykiem zawartej umowy sprzedawcy, który musiałby liczyć się z możliwością wystąpienia przez kupującego z jednym z roszczeń wynikających z rękojmi przez długi, trudny do skalkulowania okres. Wykładnia taka byłaby błędna. Ponadto kupujący posiada szeroki zakres innych możliwych roszczeń wobec sprzedawcy wynikających z przepisów Kodeksu, np. z tytułu roszczeń odszkodowawczych.

Mając zatem na uwadze, że w okolicznościach sprawy, zgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy (ust. 3 § 7) rękojnia za wady fizyczne rozpoczęła się z dniem protokolarnego wydania budynku, tj. najpóźniej 15 września 2009 r., to zgłoszone przez powódkę roszczenie o obniżenie ceny sprzedaży wygasło, zgodnie z art. 568 § 1 k. c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży najpóźniej we wrześniu 2012 r.

Niezasadne jest stanowisko Sądu Apelacyjnego, że dla oceny upływu terminów z art. 568 § 1 k.c. ma znaczenie okoliczność, że kupująca zawiadomiła sprzedawców o wadzie budynku przed ich upływem. Zawiadomienie sprzedawcy o wadzie przed upływem tych terminów otwiera kupującemu jedynie możliwość obrony – poprzez podniesienie zarzutu z tytułu rękojmi – przed ewentualnymi roszczeniami sprzedawcy. Po upływie wskazanych terminów kupujący nie może natomiast realizować uprawnień z tytułu rękojmi.

Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika, że powództwo zostało wniesione 5 listopada 2013 r., a zatem ponad rok po upływie 3-letniego terminu zawitego określonego w art. 568 § 1 k.c. W konsekwencji należało uznać, że Sąd drugiej instancji błędnie przyjął, że w tej dacie roszczenie powódki o obniżenie ceny nie

wygasło i mogło być skutecznie dochodzone przed sądem. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny winien mieć to na uwadze.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

[SOP]

[ał]]