



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 sierpnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczuk

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 sierpnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Z. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 27 stycznia 2022 r., V ACa 361/21,
w sprawie z powództwa M.S
przeciwko Z. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o nakazanie,

1) oddała skargę kasacyjną,

2) zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 2700 (dwa tysiące siedemset) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty.

Paweł Grzegorzczuk Dariusz Zawistowski Agnieszka Piotrowska

(A.D.)

UZASADNIENIE

Pozwem z 10 czerwca 2010 r., powódka M.B. (aktualnie S.) wniosła o nakazanie stronie pozwanej Z. sp. z o.o. w W. (dalej jako Spółka) wykonania prac niezbędnych do usunięcia wad fizycznych budynku położonego w G. przy ul. [...], polegających na przesiąkaniu wody gruntowej do piwnic budynku oraz zapadaniu się kostki brukowej na parkingu przylegającym do budynku, w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia, a także o upoważnienie powódki do wykonania wskazanych powyżej prac na koszt pozwanej Spółki w przypadku zwłoki pozwanej w ich wykonaniu. W toku postępowania powódka zmodyfikowała powództwo, wnosząc o nakazanie pozwanej Spółce wykonania prac niezbędnych do usunięcia wad fizycznych przedmiotowego budynku stwierdzonych w opinii biegłego sądowego oraz o upoważnienie jej do wykonania tych prac na koszt pozwanej w przypadku zwłoki pozwanej w ich wykonaniu.

Wyrokiem z 15 września 2016 r., Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej Spółce usunięcie na jej koszt wady fizycznej budynku, położonego w G. przy ul. [...], powodującej wnikanie wód opadowych do budynku w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku (punkt I) oraz oddalił powództwo w pozostałej części (punkt II).

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka zawarła z pozwaną Spółką umowę w formie aktu notarialnego z 14 października 2008 r., na podstawie której nabyła bliżej opisany, stanowiący przedmiot odrębnej własności, lokal mieszkalny nr [...] w budynku przy ul. [...] w G. wraz z udziałem wynoszącym 3462/177630 we wspólnych częściach budynku oraz stanowiskiem postojowym nr [...] na terenie parkingu zewnętrznego. Lokal został wydany powódce. Na przełomie lutego i marca 2009 roku doszło do zalania piwnic budynku. Pismem z 20 maja 2009 r., zarządca nieruchomości, administrujący nieruchomością wspólną na podstawie umowy zawartej z zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej R." w G. (dalej Wspólnota) i powołując się na, sporządzoną na jej zlecenie, ekspertyzę techniczną z 11 maja 2009 r, zwrócił się do pozwanej Spółki z żądaniem niezwłocznego usunięcia stwierdzonej

w ekspertyzie wady budynku powodującej zalewanie piwnic. Na przełomie lutego i marca 2010 roku doszło do powtórnego zalania piwnic budynku, a ponadto do zapadania się kostki brukowej na parkingu. Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa Sąd Okręgowy ustalił, że przyczyną zawilgoceń w przedmiotowym budynku jest wnikanie do niego wód opadowych w wyniku nieskutecznego odprowadzenia wód opadowych oraz wód pochodzących z topniejącego śniegu 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 budowlanym. W oparciu o przepisy art. 561 § 2 k.c., art. 568 § 1 k.c. oraz art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r., Sąd pierwszej instancji przyjął, że powództwo jest usprawiedliwione w zakresie odnoszącym się do wad fizycznych budynku powodujących zalewanie piwnic. Odnosząc się do spornej kwestii zawiadomienia strony pozwanej o wadzie fizycznej budynku, Sąd Okręgowy uznał, że informacja o wadzie budynku, jako przyczynie zalewania piwnic, została powzięta w dniu 11 maja 2009 r. w związku z treścią zleconej ekspertyzy, w związku z czym zawiadomienie pozwanej Spółki o wadzie budynku, pismem zarządcy nieruchomości z 20 maja 2009 r. zostało dokonane z zachowaniem ustawowego miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c. Zarządca nieruchomości mógł przy tym skutecznie zawiadomić sprzedawcę o stwierdzonej wadzie, ponieważ zawiadomienie to jest czynnością zachowawczą.

Wskutek apelacji obu stron od powyższego wyroku, Sąd Apelacyjny w Warszawie, po ponownym rozpoznaniu sprawy (poprzedni wyrok Sądu Apelacyjnego z 16 maja 2018 r., V ACa 1266/17 został, wskutek skargi kasacyjnej powódki, uchylony w całości wyrokiem Sądu Najwyższego z 15 stycznia 2021 r. I CSKP 6/21), wyrokiem z 27 stycznia 2022 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w punkcie I. w ten tylko sposób, że sformułowanie: „powodującej wnikanie wód opadowych do budynku” zastąpił sformulowaniem: „powodującej wnikanie wód opadowych do piwnic budynku”, oddalił apelację pozwanego w pozostałej części oraz apelację powódki w całości, a także rozstrzygnął o kosztach postępowania. Podzielił przy tym ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej

instancji, nie znajdując podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacyjnych pozwanej Spółki.

W skardze kasacyjnej pozwana Spółka zarzuciła naruszenie art.185 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 stycznia 2014 r. w zw. z art. 209 k.c., naruszenie art.568 §1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 25 grudnia 2014 r. oraz naruszenie art. 211 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 7 listopada 2019 r w zw. z art. 211 k.p.c.

Formułując te podstawy kasacyjne, skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w części oddalającej apelację pozwanej i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wysoce sformalizowany charakter skargi kasacyjnej, jako nadzwyczajnego środka prawnego, przysługującego od prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych drugiej instancji oraz obowiązujący przy jej wniesieniu przymus adwokacko-radcowski, mający zapewnić wysoki poziom merytoryczny, a także należytą staranność w jej sporządzeniu, przy uwzględnieniu wymogów konstrukcyjnych i formalnych wskazanych w art. 398⁴ § 1 k.p.c., nakładają na skarżącego powinność precyzyjnego sformułowania podstaw kasacyjnych wskazanych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. W ramach każdej z nich, skarżący powinien, w wyodrębnionej tematycznie i typograficznie części skargi, wskazać konkretny przepis (artykuł, ustęp, paragraf aktu prawnego, jego pełną nazwę, datę wydania i miejsce publikacji) oraz sposób jego naruszenia. W przypadku pierwszej podstawy kasacyjnej powinien określić, czy uchybienie sądu drugiej instancji polegało na błędnej wykładni czy też na niewłaściwym zastosowaniu prawa materialnego. W przypadku drugiej podstawy kasacyjnej – skarżący jest zobligowany do wykazania, że naruszenie przez sąd odwoławczy wymienionych w skardze przepisów postępowania mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Wymóg precyzji w formułowaniu podstaw skargi kasacyjnej, jest szczególnie istotny w przypadku

złożonej budowy przepisu, gdy każdy ustęp dotyczy innej kwestii, wynika zaś z niemożności samodzielnego dokonywania przez Sąd Najwyższy konkretyzacji postawionych przez skarżącego zarzutów oraz niemożności stawiania przez Sąd Najwyższy hipotez co do tego, jakiego aktu prawnego (przepisu) dotyczy podstawa skargi. Prawidłowe uzasadnienie podstaw kasacyjnych polega na rzeczowym przedstawieniu argumentacji prawniczej w celu wykazania ich zasadności.

Przedstawione kwestie mają zasadnicze znaczenie dla rozpoznania skargi, albowiem stosownie do art. 398¹³ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy jest związany zakresem zaskarżenia oraz podstawami skargi kasacyjnej. Oznacza to powinność Sądu Najwyższego merytorycznego rozpoznania jedynie tych zarzutów materialnoprawnych i procesowych, które zostały wytknięte przez skarżącego i są dopuszczalne w świetle art. 398³ § 1 i 2 k.p.c. oraz niedopuszczalność poszukiwania lub uwzględnienia z urzędu innych, występujących wprawdzie obiektywnie, lecz nie wytkniętych przez skarżącego, uchybień materialnoprawnych i procesowych, bez względu na ich ciężar i znaczenie dla wyniku rozpoznania skargi.

W skardze kasacyjnej pozwana Spółka sformułowała zarzut naruszenia art. 211 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 listopada 2019 r. w zw. z art. 211 k.p.c. poprzez uznanie, cyt.: „że Sąd na rozprawie w dniu 6 września 2016 r., podczas nieobecności pozwanego i jego pełnomocnika nie odczytał, obecnemu na rozprawie, biegłemu sądowemu pisma przygotowawczego pozwanego z dnia 14 kwietnia 2016 r. zawierającego uwagi do opinii uzupełniającej biegłego sądowego z lutego 2016 r.”. Zarzut ten jest niejasno skonstruowany i uzasadniony, a poza tym dotyczy ewentualnych uchybień Sądu Okręgowego, a nie Sądu Apelacyjnego. Zaznaczenia wymaga, że kontroli kasacyjnej podlegają, w ramach procesowej podstawy skargi, jedynie uchybienia proceduralne Sądu drugiej instancji, popełnione w toku postępowania apelacyjnego i to pod warunkiem, że skarżący wykaże, że mogły mieć one istotny wpływ na wynik sprawy, czego skarżąca nie zdołała uczynić w świetle uzasadnienia tej podstawy zawartej w uzasadnieniu wniesionej skargi.

W ramach materialnych podstaw skargi Spółka zarzuciła naruszenie art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r., poprzez przyjęcie,

cyt.: „że wadą fizyczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego jest nie tylko wadliwe wykonanie robót budowlanych na etapie podpiwniczenia budynku (izolacje przeciwwilgociowe), ale również wady zaistniałe poza budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, tj. wadliwość drenażu otokowego (opaskowego) wokół budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jak i wadliwy rodzaj ziemi nawiezionej i usypanej wokół budynku”.

Zarzut ten jest niewłaściwie skonstruowany, albowiem po pierwsze nie wskazuje formy naruszenia art. 568 § 1 k.c. (czy doszło do jego wadliwej wykładni czy niewłaściwego zastosowania), a po drugie przytoczona wyżej *in extenso* treść tego zarzutu nie przystaje do treści art. 568 § 1 k.c. Z treści zarzutu wynika bowiem bezpośrednio, że skarżąca zarzuca, w istocie, wadliwą wykładnię przez Sąd Apelacyjny pojęcia „wada fizyczna rzeczy sprzedanej” przez zakwalifikowanie do wad fizycznych budynku, stwierdzonych przez biegłego i opisanych w jego opinii, usterek systemu odprowadzającego do gruntu wody opadowe i roztopowe z dachu budynku, powodujących zalewanie piwnic, w zakresie drenażu otokowego (opaskowego) wokół budynku mieszkalnego wielorodzinnego i co do wadliwego rodzaju ziemi nawiezionej i usypanej wokół budynku”, nie tyle zaś wadliwą wykładnię pojęcia „budynek”, użytego w art. 568 § 1 k.c. Tymczasem ustawodawca zdefiniował pojęcie wady fizycznej rzeczy sprzedanej nie w art. 568 § 1 k.c. (stanowiącym, że 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), lecz w art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r. przewidującym, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne). Skarżąca nie zawarła w skardze zarzutu naruszenia art. 556 § 1 k.c., lecz uchybienie przez Sąd, w sposób w tym zarzucie opisany, art. 568 § 1 k.c., który dotyczy nie tyle pojęcia wad fizycznych rzeczy sprzedanej, w tym budynku, ile przede wszystkim skutków upływu zastrzeżonych w tym przepisie terminów do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, w tym budynku.

Zaznaczenia wymaga przy tym, że w postępowaniu poprzedzającym wydanie, zaskarżonego aktualnie, wyroku Sądu Apelacyjnego z 27 stycznia 2022 r., spór między stronami dotyczący rozumienia pojęcia „budynek” w kontekście art. 568 § 1 k.c. odnosił się parkingu zewnętrznego, którego powierzchnia uległa uszkodzeniu w wyniku zapadnięcia się kostki brukowej. Powódka dochodziła bowiem w pozwie także roszczeń związanych z należącym do niej miejscem postojowym na parkingu zewnętrznym, kupionym przez nią od pozwanej Spółki wraz z samodzielny lokalem mieszkalnym i udziałem w nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy oddalił to roszczenie przyjmując, że wygasło ono przed wniesieniem pozwu wskutek upływu przewidzianego w art. 568 § 1 k.c. rocznego terminu do dochodzenia uprawnień z rękojmi za wady fizyczne parkingu. Powódka, kwestionując oddalenie jej apelacji w tym zakresie, zarzuciła w skardze kasacyjnej, wniesionej od poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 maja 2018 r., V ACa 1266/17, naruszenie art. 568 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu przez Sąd Apelacyjny w poprzednim wyroku, że samodzielne miejsce postojowe na parkingu zewnętrznym nie stanowi elementu budynku i w związku z tym nie ma do jego wady fizycznej, polegającej na zapadaniu się nawierzchni, zastosowania trzyletni termin przewidziany w tym przepisie.

Odnosząc się do tego zarzutu kasacyjnego powódki, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 15 stycznia 2021 r. I CSKP 6/21, podniósł, że rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymaga uprzedniego 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. Sąd Najwyższy podniósł, że może za tym przemawiać, między innymi, powiązanie konstrukcji parkingu zewnętrznego (np. systemu drenażowego, odpowiedniego nachylenia powierzchni parkingu, innych urządzeń zainstalowanych na parkingu) z konstrukcją budynku (np. z systemem odprowadzenia wód opadowych). Podkreślił, że należy uwzględnić, iż 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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 tekst jedn.), zaś 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).

Wobec prawomocnego już oddalenia roszczenia powódki, związanego z miejscem postojowym na parkingu zewnętrznym, poruszona wyżej kwestia straciła znaczenie. Jeśli chodzi natomiast o podniesiony przez pozwaną Spółkę zarzut naruszenia art. 568 § 1 k.c., to w zasadzie nie wiadomo, w świetle uzasadnienia tej podstawy, w jaki sposób Sąd Apelacyjny uchybił tej regulacji. W świetle wiążących Sąd Najwyższy przy rozstrzyganiu skargi, ustaleń Sądu Apelacyjnego, stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), zalewanie piwnic budynku mieszkalnego wynika ze stwierdzonych przez biegłego i opisanych w jego opinii, zaaprobowanej przez Sąd Apelacyjny, usterek systemu odprowadzającego do gruntu wody opadowe i wody roztopowe z dachu budynku. W uzasadnieniu zaskarżonego kasacyjnie wyroku Sąd Apelacyjny trafnie podniósł, że wyszczególnione w opinii biegłego roboty budowlane, niezbędne do usunięcia zjawiska zalewania piwnic, dotyczą właśnie budynku, skoro polegają na wykonaniu odwodnienia rurowego dachu i zakończenia go wylewką kolanową, na wykonaniu izolacji pionowej na ścianach zewnętrznych budynku, wytynkowaniu ścian, wyklejeniu ścian zewnętrznych pionowo papą termozgrzewalną, wykonaniu izolacji termicznej ze styropianu oraz dotyczą także дренаżu otokowego (opaskowego) i obsypki ziemnej, pozostających z budynkiem w funkcjonalnym związku i stanowiących z budynkiem całość techniczno- użytkową. Zarzut ten nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

W kolejnej podstawie materialnoprawnej skargi, pozwana Spółka zarzuciła naruszenie art. 185 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jedn. tekst; Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 stycznia 2014 r. w zw. z art. 209 k.c. przez przyjęcie, cyt.; „że zarządca nieruchomości jako podmiot funkcjonujący obok zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniony, w ramach czynności zachowawczych, do zawiadomienia sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego o wadach dotyczących nieruchomości wspólnej i wezwania go do usunięcia owych wad na

etapie przedsądowym”. Ponownie należy podnieść, że zarzut ten jest niewłaściwie skonstruowany, albowiem po pierwsze nie wskazuje formy naruszenia art. 185 ust. 2 u.g.n. (czy doszło do jego wadliwej wykładni czy niewłaściwego zastosowania), a po drugie przytoczona wyżej *in extenso* treść tego zarzutu nie przystaje do treści art. 185 ust. 2 u.g.n., przewidującego, że zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Tymczasem z treści przytoczonego wyżej zarzutu kasacyjnego wynika, że skarżąca kwestionuje, w istocie, skuteczność (w kontekście powstania i zachowania uprawnień powódki do dochodzenia roszczeń objętych pozwem) zawiadomienia jej o wadzie fizycznej budynku, polegającej na zalewaniu piwnic (a zatem o wadzie w postaci usterek systemu odprowadzającego do gruntu wody opadowe i roztopowe z dachu budynku), dokonanego po raz pierwszy przez zarządcę (ściśle administratora) nieruchomości wspólnej w piśmie z 20 maja 2009 r., a nie przez powódkę osobiście. W istocie zatem zarzut ten dotyczy ewentualnego naruszenia art. 563 § 1 k.c., dotyczącego notyfikacji wady fizycznej zobowiązanemu, którego to zarzutu pozwana nie sformułowała i nie uzasadniła. W oparciu o umowę opisaną w art. 185 ust. 2 u.g.n., zarządca działa w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, Rzecz jednak w tym, że Wspólnota Mieszkaniowa przedmiotowej nieruchomości nie była stroną (powodem) w tej sprawie, w związku z czym zawarte w skardze kasacyjnej, kilkakrotnie powtórzone (przeklezione *in extenso*) obszernie wywody poświęcone relacjom między zarządcą (administratorem) nieruchomości wspólnej a wspólnotą mieszkaniową, oraz dotyczące ewentualnego naruszenia art. 185 ust. 2 u.g.n. do tej kwestii się odnoszącego, nie mają żadnego znaczenia dla sprawy.

W tym stanie sprawy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego znajduje oparcie w art. 98 § 1, 1¹ k.p.c., art. 391 § 1 i art. 398²¹ w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r. poz. 1964 z późn. zm.).

Paweł Grzegorzczak

Dariusz Zawistowski

Agnieszka Piotrowska

(A.D.)

[r.g.]