



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 marca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 marca 2024 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej P.A. (poprzednio B.)

od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

z 17 grudnia 2020 r., I ACa 1142/19,

w sprawie z powództwa E.M.

przeciwko P.A. (poprzednio B.)

o zapłatę,

uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację powódki (punkt I 1) i rozstrzygającej o kosztach postępowania za obie instancje (punkt I 2, 3, 4 oraz punkty III, IV, V) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Monika Koba

Marta Romańska

Grzegorz Misiurek

[A.T.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze oddalił powództwo E.M. skierowane przeciwko P.B. (następczyni prawnej A.B.) o zapłatę kwoty 143 389 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że A.B. na podstawie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zrealizował metodą gospodarczą budowę budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w M. 10 grudnia 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w J. potwierdził przyjęcie obiektu budowlanego do użytkowania. W 2009 r. A.B. zaoferował tę nieruchomość do sprzedaży. Już wówczas zainteresowana jego nabyciem M. J. dostrzegła, że spod elewacji wystają elementy wywiniętej folii, jeden z solarów jest pęknięty, w piwnicy czuć wilgoć, a na ścianie piwnicy jest widoczne zaciemnienie. Sprzedający potwierdzał taki stan rzeczy.

Pozwana oglądała budynek wraz z K.M. w obecności pośrednika obrotu nieruchomościami. Stwierdzono wówczas, że poddasze budynku było niewykończone, a teren wokół budynku niezagospodarowany. W piwnicy po prawej stronie na wysokości 10 cm od poziomu posadzki na długości około 1 metra ściana była zawilgocona. Powódka oglądała nieruchomość jeszcze co najmniej dwa razy i pytała A.B. o wiele kwestii. Uzyskała także od zbywcy wyczerpujące informacje odnośnie do przyjętych w trakcie realizacji inwestycji rozwiązań technicznych w zakresie ogrzewania i ciepłej wody oraz wykonanego przez sprzedawcę samodzielnie kolektora słonecznego. Ostatecznie powódka podpisała umowę przedwstępną przy oferowanej cenie 400.000 zł. Po zawarciu umowy przedwstępnej powódka wielokrotnie wraz z ówczesnym partnerem, a później mężem K.M., oglądała budynek, a sprzedający informował, że ma on wszystkie odbiory i jest ekonomiczny w utrzymaniu. Dalszymi czynnościami związanymi z zakupem nieruchomości zajmował się K.M.

Po zawarciu umowy przedwstępnej przez osiem miesięcy K.M. zajmował w budynku pomieszczenie piwniczne, w którym przechowywał sprzęt. Ściana piwnicy

była w tym czasie mokra, a przy wchodzeniu do piwnic czuć było wilgoć. K.M. zawodowo zajmuje się budownictwem od ponad 20 lat. Rozmawiał on ze sprzedającym o wszystkich aspektach technicznych budynku, w tym o jego instalacji. A.B. zamieszkiwał wówczas w budynku; użytkowany i nadający się do zamieszkania był parter, na stropie pierwszego piętra była natomiast rozłożona wełna mineralna.

Sprzedaż nieruchomości nastąpiła 17 maja 2011 r., a w imieniu kupującej stawał jej pełnomocnik K.M. Zbywca A.B. oświadczył między innymi, że nieruchomość pozostaje w jego wyłącznym posiadaniu i nie jest obciążona żadnymi prawami bądź długami na rzecz osób trzecich, nie występują wobec niej jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu i nie ma wad prawnych. Działający w imieniu nabywcy pełnomocnik oświadczył, że powódka zapoznała się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Cena sprzedaży wynosiła łącznie 376 000 zł, w tym za działkę gruntu 55 000 zł, a za budynek mieszkalny 321 000 zł.

E.M. wraz z K.M. wprowadzili się do tego budynku w sierpniu 2011 r. Po opadach deszczu ujawniła się plama wilgoci na ścianie w części garażowej. K. M. zawiadomił o tym A.B., który odkopał przy jednej ze ścian fragment fundamentu co ujawniło folię basenową użytą do izolacji ścian zewnętrznych. Wykonując nową instalację grzewczą w piwnicy K.M. odkrył wadliwą izolację posadzki w piwnicy. Następnie stwierdzono, że znajdująca się na terenie posesji studzienka stanowi zbiorczą instalację wody opadowej, gruntowej i kanalizacji ściekowej. W sezonie grzewczym ujawniono, że kominek nie ma właściwej mocy cieplnej, brakuje regulacji przepływu spalin, a instalacja była podpięta bezpośrednio do ogrzewania podłogowego, w związku z czym podłoga osiągała taką temperaturę jaka była na kominku, a sterowanie ogrzewaniem podłogowym było praktycznie niemożliwe. Taras nie posiadał żadnej warstwy docieplenia ani izolacji, co powodowało odpadanie płytek od jego powierzchni i przemarzanie stropu. W czasie rozbierania instalacji ciepłej wody K.M. wykrył, że na jej środkowym odcinku była zamontowana pompa do cyrkulacji, natomiast regulacja ciepłej wody odbywała się przez zawór trójdrożny umieszczony w kabinie co utrudniało regulację temperatury. Podczas wykonywania posadzki na pierwszym piętrze, okazało się, że strop nie jest równy, a różnica poziomu sięgała 8 cm. K.M. dokonał zmian w istniejącej w budynku

instalacji solarnej oraz całkowicie zmienił instalację ciepłej wody, a także częściowo instalację centralnego ogrzewania. Podczas opadów deszczu do paleniska w kominku wlewał się deszcz, co uniemożliwiało jego rozpalenie. Wszystkie wyżej wymienione wady zostały ujawnione po zakupieniu budynku w czasie jego użytkowania.

W wiadomości e-mailowej z 27 czerwca 2013 r. A.B. poinformował K.M., który telefonicznie zgłaszał istnienie plam wilgoci w przyziemiu, że przy drzwiach garażowych, na parapecie w garażu i progu drzwi wejściowych widoczny jest przekrój układanych warstw na ścianach piwnicy, co było pokazane i omówione przy pierwszych oględzinach budynku, a dół ściany garażu był wówczas mokry i na zadane pytanie, czy cieknie uzyskał on odpowiedź, że tak i że nie ma geowłókniny.

W lutym 2014 r. rzeczoznawca R.N. na zlecenie męża powódki sporządził opinię techniczną dotyczącą wykonanych robót budowlanych w budynku na podstawie informacji uzyskanych od właściciela i oględzin budynku, bez dokonywania odkrywek. Technik budowlany U. D. na zlecenie K.M., na podstawie opinii technicznej R.N., sporządziła kosztorys budowlany wykonania izolacji ścian fundamentowych budynku mieszkalnego, drenażu wokół niego oraz usunięcia skutków źle wykonanych robót budowlanych wewnątrz budynku ustalając wartość kosztorysową robót na kwotę 143 389,39 zł.

W piśmie z 11 kwietnia 2014 r. (nadanym do pozwanego 5 maja 2014 r.) działająca w imieniu powódki pełnomocnik wezwała A.B. do zapłaty kwoty 143 389,39 zł tytułem obniżenia ceny nieruchomości z powodu wad fizycznych budynku, które miał on celowo zataić przy sprzedaży, a dotyczących: nieprawidłowego wykonania izolacji zewnętrznej, drenażu i występowania dużego zawilgocenia ścian wewnętrznych pomieszczeń piwnicznych nasilającego się w czasie opadów, a także innych wad powodujących pękanie terakoty na tarasie wskutek jego wykonania niezgodnie ze sztuką budowlaną i technologią, wykonania kolektora słonecznego systemem gospodarczym bez atestów, braku wyczystki w kominie odprowadzającym spaliny z kominka do pokoju, braku dopływu powietrza z zewnątrz i nieprawidłowym połączeniu komina z brakiem regulacji przepływu spalin, wykonaniu kominka sposobem gospodarczym bez atestu, zamontowaniu pomp na środkowych

odcinkach instalacji ciepłej wody wymuszających jej przepływ, węzownicy z glikolem w studzience w posadzce piwnicy posadowionej bezpośrednio w sąsiedztwie instalacji wodnej, braku podziału i regulacji systemów ogrzewania podłogowego i grzejników ściennych, niezgodności zjazdu garażu z warunkami technicznymi, źle rozmierzonych i wypoziomowanych schodów żelbetowych z parteru na piętro, wylaniu żelbetowego stropu pietra z 5-8 cm różnicą poziomów, zbiorniku na nieczystości płynne jednokomorowym przepływowym z połączeniem drenażu i deszczówki.

Sąd Okręgowy stwierdził, że biegła D.D. nie dysponowała dokumentacją ani zdjęciami, które pozwalałyby na ustalenie stanu budynku mieszkalnego na dzień sprzedaży (17 maja 2011 r.). W oparciu o opinię biegłej przyjął, że po zawarciu umowy sprzedaży i wydaniu nieruchomości z częściowo wykonanym budynkiem mieszkalnym E.M. wprowadziła w stosunku do pierwotnych rozwiązań zmiany lub podjęła kontynuację robót uniemożliwiając tym samym ocenę elementów wskazywanych przez nią jako wadliwe, w szczególności w zakresie żelbetowego stropu nad parterem, gdzie na powierzchni stropu o grubości 12 cm wykonano warstwę jastrychu grubości 10 cm, na wszystkich powierzchniach poddasza tj. ścian zewnętrznych, ścianek działowych, ścian skośnych, stropu podwieszonego. Wszystkie powierzchnie były technologicznie zamknięte i wykończone, co uniemożliwiło odniesienie się do zarzutów dotyczących poziomu poddasza. Wykonała przebudowę otworów okiennych w poziomie poddasza zmieniając ich układ i geometrię, drenażu, który został podłączony do studni drenarskiej, w zakresie ogrzewania podłogowego, kolektora słonecznego i kominka. Dokonała także podziału dużego pomieszczenia piwnicznego nr 1 o powierzchni 49,6 m² i poprzez wykonanie ścianek działowych murowanych wykonała 5 dodatkowych pomieszczeń o funkcji: pomieszczenie użytkowe biurowe, pomieszczenie użytkowe spiżarnia, pomieszczenie magazynowe związane z prowadzoną działalnością, kotłownia z urządzeniami technologicznymi grzewczej instalacji solarnej, pomieszczenie gospodarcze, do którego prowadzi pochylnia i które zostało wyposażone w bramę uchylną garażową. Projektant dla projektowanych pomieszczeń piwnic określił przeznaczenie jako gospodarcze, dobierając sposób i technologię ich wykończenia przy założeniu, że temperatura wewnętrzna kształtować się będzie w wysokości

16°C. Powódka wykonała także nową kotłownię wykorzystując instalacje i urządzenia wykonane przez A.B. Prace te zmieniły warunki funkcjonowania pomieszczeń.

Biegła stwierdziła także wadliwe wykonanie izolacji ścian przyziemia, izolacji posadzek na gruncie w piwnicy, niezgodność wysokości płyty tarasu w stosunku do posadzki pokoju dziennego, a także wykonanie schodów betonowych niezgodnie z warunkami technicznymi, przy czym każdorazowo są to wady dające się usunąć. Ponadto w projekcie przewidziano wykonanie osadnika szczelnego trzykomorowego w innej lokalizacji niż rzeczywiście wykonana. A.B. wykonał komorę szamba w miejscu studzienki pośredniej na środku działki. Powódka wykonała z kolei nową studnię w innej lokalizacji w narożu działki, nie zachowując wymogu zachowania odpowiedniej odległości od granic działek sąsiadujących.

Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłej ustalił, że w celu usunięcia wad należy wykonać nową izolację ścian piwnicznych, nową izolację posadzek piwnic, przeprowadzenie biegu schodowego betonowego, demontaż okładzin płytkowych na tarasie, śrutowanie powierzchni betonu, wykonanie nowych okładzin ceramicznych.

Usunięcie wad według średnich cen netto z I kwartału 2015 r. wynosi: izolacja ścian piwnic 16 703,36 zł, izolacja posadzek piwnicy 9 943,22 zł, taras 3 134,16 zł, schody 714,06 zł, przy czym każdorazowo tak określone kwoty należy powiększyć o 8 % VAT.

Wykonany przez A.B. kolektor słoneczny z betonową konstrukcją wsporczą i instalacją budowlaną był samowolą budowlaną, gdyż jego wykonanie wymagało uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Koszt dokumentacji formalno-prawnej kolektora według kalkulacji indywidualnej to kwota 12 800 zł, wartość prac rozbiórkowych korektora stanowi kwotę 2 400 zł, wykonanie nowego kolektora i podłączenie go do instalacji wynosi 500 zł. Z kolei koszt usunięcia podłączenia wody deszczowej i sieci drenarskiej do szamba wynosi 778,87 zł netto, a koszt odcięcia instalacji ogrzewania podłogowego od instalacji grzejnikowej i od płaszcza wodnego kominka to koszt 700 zł netto.

Powyższe niekonwencjonalne rozwiązania techniczne, stanowiące odstępstwo od projektu, były kwestią porozumienia stron przy zawarciu umowy sprzedaży, nie miały charakteru wad, spełniały swoją rolę i nadawały się do użytku.

Zgodnie z opinią biegłej M.T. instalacje zamontowane przez pozwanego nie posiadały wad ani wad ukrytych, oprócz rozwiązań projektowych, nie stwarzały niebezpieczeństwa eksploatacyjnego dla mieszkańców i były dodatkowymi źródłami ciepła, które należy zlikwidować. Ich likwidacja nie narusza możliwości prawidłowego korzystania z podstawowych instalacji takich jak wodno-kanalizacyjna, co, gazowa, wobec czego nie powstaje żaden koszt na doprowadzenie instalacji do stanu zgodnego z prawem i sztuką budowlaną. Zamiast szamba trzykomorowego wykonano studnię szczelną według protokołu spisane go przez kierownika budowy. W 2012 r. wykonana miała zostać bowiem kanalizacja zewnętrzna, rozwiązanie to miało zatem charakter przejściowy i nie było wadą.

W oparciu o opinię biegłej M.S. przyjął Sąd Okręgowy, że wartość rynkowa nieruchomości nabytej przez powódkę według stanu i cen na 30 czerwca 2011 r. w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, przy założeniu, że obiekt nie posiadał wad wynosiła 360 000 zł, przy czym stan techniczny budynku miał wagę 30 % w ustaleniu wartości nieruchomości. Wartość tej nieruchomości według stanu i cen na 30 czerwca 2011 r. przy założeniu, że budynek posiadał wady budowlane wynosi 286 000 zł, natomiast wartość przy założeniu istnienia wad oszacowana w podejściu kosztowym wynosi 255.600 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Zgłoszone przez powódkę roszczenie z rękojmi o obniżenie ceny nieruchomości z powodu wad fizycznych rzeczy Sąd Okręgowy ocenił w oparciu o art. 560 § 1 k.c. oraz art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy. Uwzględnił, że w przypadku rzeczy używanych odpowiedzialność sprzedawcy nie obejmuje zmniejszenia wartości lub użyteczności rzeczy, która jest następstwem jej prawidłowego używania, przy czym stopień tego zużycia może być różny, w czym tkwi ryzyko kupującego. Takie wady są objęte świadomością kupującego i znajdują ekwiwalent w niższej cenie kupna, co dotyczy zwłaszcza

rzeczy o wysokim stopniu złożoności, do których należy budynek mieszkalny z instalacjami. Ponadto, sprzedający jest zwolniony od odpowiedzialności, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (art. 557 § 1 k.c.).

Wskazał, że realizacja tego roszczenia jest jednak uzależniona od zachowania przez kupującego miesięcznego terminu, liczonego od wykrycia wady, do powiadomienia sprzedawcy o wadzie. Konsekwencją niezachowania tego terminu jest utrata przez kupującego uprawnień z rękojmi za wady fizyczne rzeczy (art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu uprzednio obowiązującym).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji E.M. nie wykazała, aby powiadomiła A.B. o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Przed wysłaniem pozwanemu wezwania do zapłaty z 11 kwietnia 2014 r. nie informowała sprzedawcy o istnieniu i zakresie wykrytych przez nią wad. Wprawdzie K.M. dokonywał ustnie takich zgłoszeń, ale nie wykazano, by posiadał umocowanie od powódki do tego typu działań. Sąd Okręgowy przyjął, że E.M. miała pełną wiedzę o istnieniu i zakresie wszystkich wad w lutym 2014 r. po otrzymaniu opinii R.N., a zawiadomiła A.B. o wadach dopiero w wezwaniu wysłanym w maju 2014 r. z uchybieniem miesięcznego terminu wynikającego z art. 563 § 1 k.c. Utraciła zatem roszczenia z tytułu rękojmi (art. 560 k.c.) oraz roszczenia odszkodowawcze (566 k.c.).

Nie wykazała przy tym, aby sprzedający zapewniał ją o braku wad fizycznych rzeczy sprzedanej. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż A.B. przed zawarciem umowy informował powódkę o problemach z wilgocią w przyziemiu. Powódka wiedziała także, że sprzedający samodzielnie wykonał solar z konstrukcją wsporczą i był autorem „innovacyjnych” rozwiązań technicznych w zakresie ogrzewania i ciepłej wody w budynku. Zeznania świadków potwierdzają, że sprzedawca udzielał szczegółowych informacji odnośnie do stanu technicznego nieruchomości i czynił to również wobec powódki. Niezależnie od powyższego opinie biegłych M.T. i D.D. – M. potwierdzają, że odstępstwa od projektu w zakresie wprowadzonych przez pozwanego rozwiązań technicznych nie stanowiły wad budynku, instalacje działały prawidłowo i nie stanowiły zagrożenia dla użytkowników. Kwestia natomiast zgodności z projektem nie ma w ocenie Sądu Okręgowego

znaczenia, skoro powódka w dacie zawarcia umowy wiedziała o istnieniu tych rozwiązań.

Sąd Okręgowy uznał również za nieudowodnione roszczenie odszkodowawcze powódki za nienależyte wykonanie zobowiązania. Stwierdził, że wprawdzie utrata uprawnień z rękojmi na skutek upływu terminów nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.), ale w sprawie nie wykazano przesłanek odpowiedzialności sprzedawcy. Jeżeli powódka wywodziła brak należytej staranności z zatajenia przez A.B. faktycznego stanu nieruchomości, to okoliczność taka nie została przez nią wykazana. Podkreślił, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka wielokrotnie oglądała nieruchomość, w tym w obecności K. M., który od 20 lat zajmuje się budownictwem, a A.B. udzielał powódce i jej obecnemu mężowi szeregu informacji odnośnie do zastosowanych w budynku rozwiązań technicznych. Jej pełnomocnik przez osiem miesięcy korzystał z pomieszczenia piwnicznego, widział, że ściana była mokra, a zastosowany rodzaj folii do izolacji ścian zewnętrznych był widoczny. Widoczne też były i wyjaśnione kupującej i jej pełnomocnikowi rozwiązania techniczne w zakresie ogrzewania budynku i ciepłej wody.

Sąd Okręgowy stwierdził także, że powódka nie wykazała, aby między doznaną przez nią szkodą a działaniem sprzedającego istniał związek przyczynowy. Dokonała bowiem w budynku szeregu modyfikacji, zmieniając między innymi funkcjonalność pomieszczeń gospodarczych w piwnicy, co miało wpływ na wilgotność. Ponadto, przebudowała instalację solarną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, co jak wynika z opinii biegłej D.D. uniemożliwiało ich ocenę z perspektywy zgłoszonych żądań.

Wyrokiem z 17 grudnia 2020 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu - orzekając na skutek apelacji powódki i uznając ją za częściowo uzasadnioną - zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 54 594,03 zł z ustawowymi odsetkami od 12 maja 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., zaś dalej idące powództwo i apelację oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny uznając zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego za bezzasadne, podzielił poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i uczynił je podstawą także własnego rozstrzygnięcia.

Zaznaczył, że z uwagi na termin zawarcia umowy i ujawnienia wad, w sprawie znajdują zastosowanie przepisy dotyczące rękojmi w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. poz. 827 ze zm. – dalej: „u.p.k.” lub „ustawa o prawach konsumenta”).

Stwierdził, że nie zasługują na podzielenie zarzuty apelacji dotyczące wadliwego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że strony zmodyfikowały odpowiedzialność sprzedawcy z rękojmi (art. 558 § 1 k.c.) Sąd ten poglądu takiego nie wyraził i nie wynika on z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych.

Nie znalazł też podstaw do zakwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego odnośnie do nie zachowania przez powódkę terminu zawiadomienia sprzedawcy o wadach, uprawniającego ją do zgłoszenia roszczeń z rękojmi (art. 563 § 1 k.c.). Stwierdził, że analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wskazuje, że powódka posiadała pełną wiedzę o istnieniu wszystkich wad w lutym 2014 r., kiedy dysponowała opinią R.N. Wysłanie zatem pisma do pozwanego w maju 2014 r. nastąpiło z uchybieniem terminu zawitego określonego w art. 563 § 1 k.c. i w związku z tym powódka utraciła uprawnienia z rękojmi wynikające z art. 560 k.c. i art. 566 k.c.

Nie znalazł również podstaw do podzielenia stanowiska powódki, że nie doszło do utraty roszczeń z rękojmi mimo niezachowania terminu do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, z uwagi na podstępne zatajenie przez sprzedawcę wady albo zapewnienie kupującego, że wady nie istnieją (art. 564 k.c.). Zaakceptował stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka okoliczności takich nie wykazała, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jej stanowisku przeczy.

Zwrócił uwagę, że w umowie sprzedaży zbywca nie zawarł oświadczenia, że rzecz jest wolna od wad fizycznych. Z kolei K.M. występując w imieniu powódki oświadczył, że zapoznał się ze stanem faktycznym nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Okoliczność, że wraz z eksploatacją nieruchomości ujawniały się kolejne jej wady nie dowodzi jeszcze ich zatajenia przez zbywcę. K. M.

w swych zeznaniach przyznał, że plamy wilgoci ujawniły się jeszcze przed nabyciem nieruchomości, gdy korzystał z pomieszczenia piwnicznego przechowując w nim narzędzia. Ponadto na prośbę świadka A.B. odkopał część budynku od frontu oraz izolację. Pozwany konsekwentnie natomiast wskazywał i dokumentował zdjęciami, że istniejący stan budynku był widoczny dla kupującej podczas oględzin. Przed sprzedażą miały one miejsce co najmniej dwukrotnie, a ponadto obecny mąż powódki K.M., który z wykształcenia jest technikiem ogólnobudowlanym oglądał nieruchomość wielokrotnie. Również z zeznań M.J., zainteresowanej kupnem nieruchomości przed powódką wynika, że dokładnie oglądała nieruchomość, pytała o wszystko co jest do zrobienia, a A.B. odpowiadał na wszystkie pytania. Na zewnątrz były widoczne elementy wywiniętej folii, a w piwnicy czuć było wilgoć i widoczne było zaciemnienie na ścianach. Już wówczas jeden solar był pęknięty i było wiadomo, że trzeba będzie zrobić szambo. Zeznania te oddają charakter zbywcy jako osoby otwartej na pytania kupujących, wyjaśniającej szczegółowo stan nieruchomości i nie ukrywającej istniejących wad. Również z zeznań świadka A.J. (pośrednika) wynika, że powódka dokładnie oglądała nieruchomość, w piwnicy czuć i widać było wilgoć, a A.B. odpowiadał na zadawane pytania.

Za częściowo uzasadniony uznał natomiast zarzut naruszenia art. 471 k.c. poprzez całkowite oddalenie powództwa opartego również na odpowiedzialności odszkodowawczej sprzedawcy, która nie jest uzależniona od istnienia uprawnień kupującego z tytułu rękojmi i może być dochodzona także po ich utracie.

Miał na względzie, że w przypadku nabycia rzeczy używanych rzecz może być wadliwa i w określonym procencie zużyta o czym kupujący może wiedzieć i akceptować taki stan rzeczy, kupując rzecz w niższej cenie, która uwzględnia jej stan. Wówczas nawet w sytuacji konieczności usuwania wad, po stronie nabywcy nie zachodzi szkoda (art. 361 § 2 k.c.).

Stwierdził, że zgodnie z zasadą swobody umów strony mogły dowolnie określić cenę sprzedaży uwzględniając stan faktyczny nieruchomości, w stanie faktycznym sprawy sytuacja taka w pełnym zakresie jednak nie zachodzi. Jak wynika bowiem z opinii biegłej M.S. wartość rynkowa nieruchomości nabytej przez powódkę według stanu i cen na 30 czerwca 2011 r. w podejściu porównawczym metodą

korygowania ceny średniej, przy założeniu, że obiekt nie posiadał wad wynosiła 360 000 zł, przy czym stan techniczny budynku miał wagę 30 % w ustaleniu wartości. Powódka kupiła natomiast nieruchomość za kwotę 376 000 zł, czyli generalnie odpowiadającą jej wartości rynkowej.

Zwrócił uwagę, że w ramach dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. nie jest dopuszczalna ingerencja w zasadę swobody kontraktowej obejmującej również cenę nabywanej nieruchomości, która dla stron może, z uwagi na jej specyficzne cechy, mieć wartość wyższą niż przeciętna cena rynkowa. Objęte żądaniem odszkodowawczym mogą być zatem tylko wady, o których nabywca nie wiedział i których istnienie powoduje u niego uszczerbek majątkowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nienależyte wykonanie zobowiązania przez sprzedającego, skutkujące szkodą powódki, polegało na zbyciu nieruchomości, w której wykonane zostało ogrzewanie solarne bez wymaganego pozwolenia na budowę oraz instalacja drenażu niezgodnie z projektem budowlanym. Powódka kupiła nieruchomość mając na uwadze między innymi istniejącą instalację solarną, której właściwe wykorzystanie powoduje obniżenie kosztów ogrzewania nieruchomości. Instalacja ta stanowiła dodatkowy walor nieruchomości i prawdopodobnie miała wpływ na jej cenę. Z opinii biegłych wynika natomiast, że tak skonstruowane urządzenie stanowi samowolę budowlaną, którą należy rozebrać, co wiąże się z utratą dodatkowego źródła ogrzewania. W konsekwencji Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że właściwą kwotą odszkodowania będzie koszt rozbiórki oraz prawidłowego wykonania nowej instalacji solarnej parametrami odpowiadającej urządzeniu istniejącemu w chwili zakupu nieruchomości.

Uznał, że tożsama sytuacja dotyczy wykonania nowej instalacji drenażu. Z opinii biegłej M.T. wynika, że w projekcie budynku instalacja drenażu nie została zaprojektowana. Odprowadzanie wód deszczowych miało się natomiast odbywać z dachu budynku po powierzchni terenu. Biegła wskazała, że wykonany drenaż doprowadzony został do studni szczelnej i wymaga zamknięcia otworów drenarskich. Okoliczność, że projekt budynku nie przewidywał posadowienia drenażu – zdaniem Sądu Apelacyjnego - nie oznacza, że drenaż taki dla tej nieruchomości nie jest konieczny. Podkreślił, że A.B. przy wykonywaniu izolacji budynku poczynił szereg

oszczędności między innymi poprzez użycie niewłaściwych materiałów izolacyjnych. Okazało się jednak, że w piwnicach pojawia się wilgoć oraz zacieki, co potwierdził sprzedawca, oraz osoby, które interesowały się zakupem tej nieruchomości. Także z twierdzeń powódki - którym pozwana nie zaprzeczyła - wynika, że przez nieruchomość gruntową na głębokości około 1,5 m przechodzą cztery ciek wodny powodując zawilgocenie budynku. W takiej sytuacji wina sprzedawcy – w ocenie Sądu Apelacyjnego - polegała na braku należytej staranności w ujawnieniu cieków wodnych oraz wykonaniu w związku z ich istnieniem właściwej instalacji drenażu. Uznał, że brak w projekcie takiej instalacji nie zwalniał sprzedawcy od odpowiedzialności, skoro posiadał on wiedzę, że budynek ulega szybkiemu zawilgoceniu, a po opadach deszczu stan ten znacznie się nasila.

Wychodząc z tych założeń Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającą opinią biegłej D.D. Na podstawie tego dowodu ustalił koszty związane z rozbiórką, a następnie prawidłowym wykonaniem instalacji drenażu oraz kolektorów słonecznych na kwotę netto 50 550,03 zł (54 594, 03 zł brutto). Podkreślił, że biegła nie posiada wprawdzie uprawnień instalacyjnych do wykonania projektu instalacji drenażu nie przekreśla to jednak jej uprawnień do wykonania prawidłowego kosztorysu takich prac.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił natomiast żądania w zakresie pozostałych wykonanych przez pozwanego instalacji, których prawidłowość funkcjonowania podważała powódka. Zgodnie bowiem z opinią biegłej M.T., którą ocenił jako fachową, instalacje zamontowane przez pozwanego nie posiadały wad, w tym wad ukrytych, oprócz rozwiązań projektowych, nie stwarzały także niebezpieczeństwa eksploatacyjnego dla mieszkańców. Biegła wyjaśniła wprawdzie, że rozwiązania te należy zlikwidować, ale nie naruszy to możliwości prawidłowego korzystania z podstawowych instalacji takich jak wodno-kanalizacyjna czy gazowa. Nie powstaną także żadne koszty na doprowadzenie instalacji do stanu zgodnego z prawem i sztuką budowlaną.

Podzielając wnioski zawarte w tej opinii z wyjątkiem instalacji solarnej i drenażu, Sąd drugiej instancji oddalił apelację w pozostałej części i orzekł

o kosztach postępowania za obie instancje zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia stosownie do ostatecznego wyniku sporu.

W skardze kasacyjnej pozwana P.A. (poprzednio B.) zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w części zasądzającej kwotę 54 594,03 zł (punkt I 1) , wnosząc o jego uchylenie w tej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, co do kwoty 54 594,03 zł oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie kwoty 54.594,03 zł tytułem odszkodowania oraz przyjęcie, że na gruncie ustalonego stanu faktycznego A.B. ponosił odpowiedzialność kontraktową względem powódki mimo braku ustalenia przez Sąd Apelacyjny szkody w majątku powódki, faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez A.B. oraz niewykazania istnienia adekwatnego związku przyczynowego między potencjalnym nienależytym wykonaniem zobowiązania przez A.B. a domniemaną szkodą majątkową w majątku powódki, co skutkowało mylnym przyjęciem odpowiedzialności odszkodowawczej sprzedawcy, a w konsekwencji jego następczyni prawnej ;
2. art. 353¹ k.c. przez jego błędną wykładnię skutkującą arbitralnym ograniczeniem zasady swobody umów (w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym), które polegało na przyjęciu tezy o nienależytym wykonaniu zobowiązania przez sprzedającego powodującego u nabywcy szkodę, które miało polegać na zbyciu nieruchomości w której wykonano ogrzewanie solarne bez wymaganego pozwolenia na budowę oraz instalację drenażu niezgodnie z projektem budowlanym, w sytuacji gdy z poczynionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń wprost wynika, że powódka miała pełną świadomość istnienia okoliczności uznanych przez Sąd za elementy przesłanek składających się na odpowiedzialność kontraktową A.B., zaś wyżej wymienione aspekty formalno-prawne jak i ustalona cena sprzedaży były objęte konsensem stron, co zgodnie

z zasadą *volenti non fit iniuria* winno wyłączać odpowiedzialność sprzedającego.

Powódka w odpowiedzi na skargę wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie, postawionym w jej podstawach zarzutom nie można bowiem odmówić słuszności.

Trafnie Sąd Apelacyjny przyjął, że w stanie faktycznym sprawy zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego w stanie obowiązującym przed wejściem w życie ustawy o prawach konsumenta, skoro umowa łącząca strony została zawarta przed wejściem w życie tej ustawy (art. 51 u.p.k.). Nie budzi także zastrzeżeń stanowisko tego Sądu, że utrata przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi nie wyłącza możliwości domagania się od sprzedawcy zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnej odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.); (zob. m.in. pkt 18 uchwały pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNC 1989, nr 3, poz. 36; uchwała Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 1969 r., III CZP 120/68, OSNCP 1970, nr 12, poz. 218 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 4 stycznia 1979 r., I CR 1/79, niepubl.; z 6 marca 1998 r., III CKN 405/97, niepubl.; i z 30 sierpnia 2006 r., II CSK 89/06, niepubl.).

Błędnie jednak przypisał pozwanej odpowiedzialność w ustalonym i wiążącym Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym stanie faktycznym sprawy (art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 k.p.c.), nie uwzględniając ani specyfiki przedmiotu umowy sprzedaży rzeczy oznaczonej co do tożsamości w postaci nieruchomości z użytkowanym budynkiem mieszkalnym w stanie nieukończonym, wykonanym sposobem gospodarczym, ani konieczności zrealizowania przesłanek z art. 471 k.c.

Wada fizyczna występuje wtedy, gdy wartość lub użyteczność rzeczy została zmniejszona biorąc pod uwagę cel oznaczony w umowie, albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, jak również, jeżeli rzecz nie ma właściwości o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego lub została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 24 grudnia

2014 r.).

W przypadku dochodzenia od sprzedawcy odszkodowania po wygaśnięciu roszczeń z rękojmi nie jest wystarczające wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami fizycznymi, tak jak ma to miejsce w przypadku rękojmi, a przypisanie odpowiedzialności jest uzależnione od powstania szkody na skutek okoliczności za które sprzedawca odpowiada, co wymaga istnienia po jego stronie winy polegającej na braku zachowania przez niego lub osoby, którymi się posługuje należytej staranności, chyba że z ustawy lub czynności prawnej wynika coś innego (art. 472 i art. 474 k.c.). Uszczerbek majątkowy poniesiony przez kupującego musi przy tym pozostawać w związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez sprzedawcę.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nienależyte wykonanie zobowiązania przez sprzedającego, skutkujące szkodą powódki, polegało na zbyciu nieruchomości, w której wykonane zostało ogrzewanie solarne bez wymaganego pozwolenia na budowę, co wiąże się z koniecznością jego rozebrania i utratą dodatkowego źródła ciepła. Odszkodowanie ustalił jako odpowiadające wysokości kosztów rozbiórki oraz prawidłowego wykonania nowej instalacji solarnej parametrami odpowiadającej urządzeniu istniejącemu w chwili zakupu nieruchomości.

Jego zdaniem sprzedawca nienależycie wykonał także zobowiązanie w zakresie drenażu, którego nie przewidziano wprawdzie w projekcie, ale jest on konieczny wobec zawilgocenia budynku, będącego efektem przechodzenia przez nieruchomość gruntową czterech cieków wodnych, jak i poczynienia przez sprzedawcę przy izolacji budynku szeregu oszczędności przez użycie niewłaściwych materiałów izolacyjnych. Winy sprzedawcy Sąd Apelacyjny upatrywał w braku należytej staranności w ujawnieniu cieków wodnych oraz nie wykonaniu w związku z ich istnieniem właściwej instalacji drenażu. Uznał, że brak w projekcie takiej instalacji nie zwalniał sprzedawcy od odpowiedzialności, skoro posiadał on wiedzę, że budynek ulega szybkiemu zawilgoceniu, a po opadach deszczu stan ten znacznie się nasila.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego z których wynika, że nieruchomość została sprzedana powódce z niedokończonym,

nadającym się jedynie częściowo do użytkowania budynkiem mieszkalnym, wykonanym sposobem gospodarczym. Przy zawarciu aktu notarialnego (umowy sprzedaży) sprzedawca nie zapewniał, że budynek posadowiony na nieruchomości nie ma wad fizycznych, a przeciwnie pełnomocnik powódki przyznał, że kupująca zapoznała się ze stanem faktycznym nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń. W dacie sprzedaży powódka miała wiedzę, że rozwiązania przyjęte w ramach drenażu są niewystarczające, w pomieszczeniach piwnicznych była bowiem widoczna i wyczuwalna wilgoć, instalacja solarna została samodzielnie wykonana przez sprzedawcę sposobem gospodarczym, a jeden z solarów był pęknięty.

Przyjęte w ramach inwestycji rozwiązania techniczne zostały szczegółowo omówione z aktualnym mężem powódki K.M., który jest technikiem budowlanym i od wielu lat zajmuje się zawodowo budownictwem, a nabywana nieruchomość była wielokrotnie przedmiotem oględzin przed zawarciem umowy sprzedaży. W toku postępowania nie wykazano, by sprzedawca zataił wady lub zapewniał, że one nie istnieją, a niekonwencjonalne lub niedostateczne rozwiązania zastosowane przez sprzedającego były powódce znane i zostały objęte porozumieniem stron. Sprzedawca udzielał szczegółowych informacji pozwalających na stwierdzenie stanu budynku i zastosowanych w nim rozwiązań. Dodatkowo po zawarciu umowy sprzedaży powódka kontynuując budowę wprowadziła zmiany w stosunku do pierwotnych rozwiązań, w tym zmieniła funkcje pomieszczeń piwnicznych i przebudowała kolektor słoneczny.

Strony umowy sprzedaży mogą w ramach swobody kształtowania treści umowy (art. 353¹ k.c.) – co do zasady - określić dowolnie jej przedmiot oraz zależność między wartością świadczeń wzajemnych. Ingerencja w autonomię woli stron powinna być dokonywana jedynie w przewidzianych ustawą przypadkach. Nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży nie może więc polegać na sprzedaży nieruchomości z budynkiem mieszkalnym wykonanym sposobem gospodarczym z użyciem rozwiązań technicznych wykonanych przez sprzedawcę sposobem gospodarczym, z którymi kupująca została zapoznana. Nie można odmówić racji skarżącej, że nabywanie rzeczy używanych dotkniętych wadami jest dopuszczalną i powszechną praktyką obrotu cywilnoprawnego, o ile

tylko wadliwość ta jest kupującemu znana. Nie można w tych okolicznościach stwierdzić, by świadczenie rzeczy wadliwej naruszało interes kupującej, skoro sprzedawca nie zapewniał by rzecz miała takie właściwości, których brak powódka po zawarciu umowy zaczęła postrzegać jako wadliwość.

Transakcja łącząca strony nie była umową o roboty budowlane, w której na wykonawcy spoczywa obowiązek prawidłowego wykonania obiektu budowlanego, a brak staranności w tym zakresie stanowi nienależyte wykonanie umowy, lecz umową sprzedaży nieruchomości z niedokończonym budynkiem wykonanym samodzielnie przez sprzedawcę sposobem gospodarczym i zbytym w takim stanie w jakim znajdował się 17 maja 2001 r., bez zapewnień ze strony sprzedawcy, że przyjęte w czasie budowy rozwiązania likwidują problem zawilgocenia, a wykonana sposobem gospodarczym instalacja solarna spełnia wymogi formalno-prawne.

Z podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia nie wynika, by budynek został powódce wydany w stanie niezgodnym z umową sprzedaży a sprzedawca nie powiadomił kupującej o wadach. Sądy *meriti* nie ustaliły, by strony umawiały się na sprzedaż budynku posiadającego instalację дренаżu dostosowaną do warunków wodnych nieruchomości oraz posiadającego nieuszkodzoną instalację solarną, wykonaną z zachowaniem wszystkich warunków formalnych. Gdyby powódka nabyła nieruchomość z prawidłowo wykonaną instalacją дренаżu, w której nie byłoby wykwitów wilgoci, a instalacja solarna nie była uszkodzona i nie została wykonana sposobem gospodarczym oraz miała wszystkie niezbędne zezwolenia, to zapewne jej cena byłaby wyższa. Nałożenie na sprzedawcę obowiązku poniesienia kosztów tego rodzaju wadliwości doprowadziłoby do nieuprawnionej ingerencji w umowę stron, w tym uzgodnioną cenę.

Sąd Apelacyjny dostatecznie nie uwzględnił, że nienależyte wykonanie zobowiązania polega na rozbieżności pomiędzy prawidłowym spełnieniem świadczenia, w takim kształcie jaki wynika z treści zobowiązania, z zachowaniem zasad wynikających z art. 354 § 1 k.c., a tym, które w rzeczywistości zostało zrealizowane, a które nie odpowiada treści zobowiązania i jest wynikiem nie dołożenia przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.).

Nie jest uzasadnione przypisywanie sprzedawcy nienależytej staranności w zakresie wykonania kolektora słonecznego, umową stron nie było bowiem objęte wykonanie niewadliwego kolektora, lecz sprzedaż nieruchomości z wykonanym sposobem gospodarczym, częściowo uszkodzonym kolektorem, czego powódka miała świadomość. Upatrywanie zatem szkody powódki w koszcie rozbiórki oraz prawidłowego wykonania nowej instalacji solarnej parametrami odpowiadającej urządzeniu istniejącemu w chwili zakupu nieruchomości, jest nieuzasadnione. Sprzedawca nie zobowiązał się bowiem do sprzedaży instalacji solarnej nowej, nie wykonanej sposobem gospodarczym i posiadającej pozwolenie na budowę, tylko dokładnie takiej, która została powódce zbyta, w stanie częściowo uszkodzonym (pęknięcie jednego panelu).

Brak należytej staranności sprzedawcy w zakresie instalacji drenażu nie może natomiast polegać na jego wykonaniu w taki sposób, by z uwagi na istniejące na nieruchomości gruntowej ciekły wodne, wyeliminować w dacie wydania nieruchomości występowanie problemu zawilgocenia i podmakania podpiwniczenia, by kupująca nie miała z tym dalszych problemów, bo nie taka była treść jego zobowiązania. A.B. nie zobowiązał się wykonać budynku posadowionego na nieruchomości, bez tego rodzaju wad, tylko do sprzedania nieruchomości w stanie w jakim ona była w dniu zawarcia umowy. Wówczas było natomiast jasne, że występuje problem z wilgocią, a izolacja budynku jest niewystarczająca, czego kupująca była świadoma. Próba przerzucenia na sprzedającego kosztu związanego z wykonaniem drenażu, którego nie było w dacie sprzedaży, a także nie przewidział go projektant jest bezpodstawna. Dostrzeżenia także wymaga, że powódka dostosowując budynek do swoich potrzeb zmieniła funkcjonalność pomieszczeń piwnicznych, co miało wpływ na wilgotność.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił także, że sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującej rzeczy wadliwej. Szkodą tą wyraża się różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącego ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującej (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05, niepubl.).

Sposób kalkulacji szkody związanej z kolektorem solarnym jest wadliwy, skoro instalacja solarna była sprzedawana jako część składowa nieruchomości, a nie odrębnie. Ponadto, powódka nie wykazała by poniosła z tego tytułu szkodę, a szkody nie stanowi hipotetyczne wyliczenie biegłej na którym oparł się Sąd Apelacyjny. Powódka nie wykazała bowiem by była zobligowana zdemontować instalację solarną i rzeczywiście to uczyniła oraz poniosła jakikolwiek wydatek z tego tytułu. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że przebudowała kolektor słoneczny, nie przedstawiła jednak jakie koszty wydatkowała na ten cel i na ile były one związane z dostosowaniem instalacji solarnej do swoich potrzeb, a na ile z usuwaniem jej wadliwości, której w dacie zawierania umowy była świadoma, skoro wszystkie aspekty techniczne i formalne związane ze znajdującymi się na nieruchomości instalacjami były omawiane przez A.B. z jej małżonkiem.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, uchylając zaskarżony wyrok w zakresie dotyczącym uwzględnienia apelacji powódki (pkt I 1) i rozstrzygającym o kosztach postępowania za obie instancje (punkt I 2, I 3, I 4 oraz punkty III,IV i V) - mimo nie objęcia ich formalnie zakresem zaskarżenia w skardze kasacyjnej - jako akcesoryjnych w stosunku do orzeczenia o apelacji i uzależnione od ostatecznego wyniku postępowania apelacyjnego; pozostawiając Sądowi Apelacyjnemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).

[A.T.]

[ms]